

# COMMUNE DE BEAUSEMBLANT

DÉPARTEMENT DE LA DRÔME

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### RÉVISION AVEC EXAMEN CONJOINT N°1

**Pièce n°5 :**

**Règlement**

Septembre 2023

*Vu pour rester annexé à la délibération du Conseil Municipal du Lundi 11 septembre 2023*

*Le Maire, Monsieur Jean CESA*



**Commune de BEAUSEMBLANT**  
455 Rue Barthélémy de Laffemas  
26 240 BEAUSEMBLANT

Tél. 04 75 03 13 64  
mairie@beausembtant.fr



**Urbanisme et conseil en qualité environnementale**

61 rue Victor Hugo - 38 200 VIENNE

TEL : 04.74.29.95.60

[contact@interstice-urba.com](mailto:contact@interstice-urba.com)

---

# SOMMAIRE

---

<b>Titre I : DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>7</b>
Chapitre 1 Champ d'application et division du territoire .....	9
Chapitre 2 Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.....	10
Chapitre 3 Autres prescriptions et périmètres .....	11
Chapitre 4 Dispositions applicables dans toute ou partie des zones du PLU.....	13
Chapitre 5 Prise en compte des risques naturels .....	15
Chapitre 6 Protection contre les risques technologiques .....	19
Chapitre 7 Adaptations mineures .....	22
Chapitre 8 Principes d'articulation des articles 1 et 2 et définitions .....	23
<b>Titre II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>29</b>
Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone Ua .....	31
Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone Ub .....	41
Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone Uc.....	47
Chapitre 4 Dispositions applicables à la zone Ueq .....	59
Chapitre 5 Dispositions applicables à la zone UL.....	65
Chapitre 6 Dispositions applicables à la zone Ui .....	75
<b>Titre III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>83</b>
Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone AUa « Les Robiniers » .....	85
Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone AUb « Les Géraniums ».....	93
Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone AUc « Le Merdariou » .....	101
Chapitre 4 Dispositions applicables à la zone AUd « Le Merdariou ».....	109
Chapitre 5 Dispositions applicables à la zone AUe « Bancel » .....	117
Chapitre 6 Dispositions applicables à la zone AUi « Les Pierrelles » .....	125
<b>Titre IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>133</b>
Dispositions applicables à la zone A .....	135
<b>Titre V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....</b>	<b>145</b>
Dispositions applicables à la zone N .....	147
<b>Titre VI : Dispositions applicables aux éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme .....</b>	<b>157</b>
Éléments protégés au titre du patrimoine .....	159



## PRÉAMBULE

---

### NOTA

Suite à l'ordonnance du 23 septembre 2015 et des décrets du 28 décembre 2015 et du 5 janvier 2016, le livre I du code de l'urbanisme a entièrement été recodifié. Les articles de la partie législative sont mis en cohérence avec la nouvelle codification du Code de l'Urbanisme, les références aux articles de la partie réglementaire sont maintenues dans leur version antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Le règlement est établi conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, sur la base législative de l'article L.151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### MODE D'UTILISATION DU RÈGLEMENT

Les prescriptions réglementaires contenues dans le titre I « Dispositions générales » s'appliquent à toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme. Il est donc nécessaire d'en prendre connaissance avant de se reporter au règlement de la zone dans laquelle se situent les travaux ou occupations du sol projetés, soumis ou non à autorisation. Le règlement des différentes zones est détaillé dans les titres II à V.

Les éléments du paysage à mettre en valeur ou à requalifier, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et les prescriptions de nature à assurer leur protection, figurent au titre VI du présent règlement.



# TITRE I :

## DISPOSITIONS GENERALES

---





# CHAPITRE 1

## CHAMP D'APPLICATION ET DIVISION DU TERRITOIRE

---

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **Beausemblant** – Département de la Drôme.

Le règlement du PLU délimite 4 grandes catégories de zones conformément au Code de l'Urbanisme : des zones urbaines dites « **zones U** », des zones à urbaniser dites « **zones AU** », des zones agricoles dites « **zones A** » et des zones naturelles et forestières dites « **zones N** ».

Les grandes catégories de zones regroupent un ensemble de zones différenciées les unes des autres par des dispositions spécifiques. Chaque zone est délimitée sur le plan de zonage par une ligne en tireté et désignée par une lettre en majuscule (ex : U, AU, ...), accompagnée d'un indice en lettre minuscule (ex : Ua, Ub, ...). Des secteurs sont parfois définis au sein de chaque zone : les secteurs ne font pas l'objet dans le présent règlement d'un chapitre propre ; les dispositions spécifiques qui s'y appliquent sont détaillées dans la zone à laquelle ils sont rattachés.

### ▪ **Les zones urbaines (U) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement**

*« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (Art. R.123-5 du Code de l'Urbanisme).*

### ▪ **Les zones à urbaniser (AU) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement**

*« Peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme » (Art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme).*

### ▪ **Les zones agricoles (A) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement**

*« Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*En zone A peuvent seules être autorisées : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ; les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages » (Art. R.123-7 du Code de l'Urbanisme).*

### ▪ **Les zones naturelles et forestières (N) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du règlement**

*« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

*a) soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*

*b) soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*

*c) soit de leur caractère d'espaces naturels.*

*En zone N, peuvent seules être autorisées : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ; les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages » (Art. R.123-8 du Code de l'Urbanisme).*

## CHAPITRE 2

# PORTÉE DU RÉGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

---

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

### 2.1. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les servitudes d'utilité publique de la commune de Beausemblant figurant en annexe du PLU.

### 2.2. LES RÈGLES GÉNÉRALES DE L'URBANISME : LES ARTICLES D'ORDRE PUBLIC

Les quatre articles suivants du Code de l'Urbanisme dits « d'ordre public » demeurent opposables à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol.

- **La salubrité et la sécurité publique (article R.111-2)**

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».*

- **La conservation ou la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique (article R.111-4)**

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».*

- **Le respect des préoccupations environnementales (article R.111-15)**

*« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».*

- **Le respect du patrimoine urbain, naturel et historique (article R.111-21)**

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

# CHAPITRE 3

## AUTRES PRESCRIPTIONS ET PÉRIMÈTRES

---

Le Plan Local d'Urbanisme définit également :

### **3.1. LES PÉRIMÈTRES COUVERTS PAR LE DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (DPU)**

Le droit de préemption urbain (art. L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) est applicable sur le territoire de Beausemblant. Il concerne l'ensemble des zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme.

### **3.2. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

Des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et espaces nécessaires aux continuités écologiques sont fixés au titre de l'article L.151-41-1°, 2° ou 3° du Code de l'Urbanisme. Chaque emplacement réservé est délimité sur le plan de zonage et repéré par un numéro. Sa destination et son bénéficiaire sont consignés sur la liste des emplacements réservés figurant sur le plan de zonage.

### **3.3. LA MIXITÉ SOCIALE**

Le PLU de Beausemblant a délimité des secteurs au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme pour favoriser la mixité sociale. Dans ces secteurs, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage du programme de logements doit être affecté à la construction de logements sociaux.

Il a également été mis en place un emplacement réservé au titre de l'article L.151-41-4° du Code de l'Urbanisme dans lequel un programme de logements a été défini pour la construction de logements locatifs sociaux dans un objectif de mixité sociale.

### **3.4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Le PLU de Beausemblant a délimité des secteurs au titre de l'article L.151-6 et 7 et R.123-3-1 du Code de l'Urbanisme dans lesquels sont définies des dispositions spécifiques portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, figurant dans la pièce N°3 du PLU. Les dispositions contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation s'ajoutent à celles du présent règlement.

### **3.6. UN TERRAIN CULTIVÉ A PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

L'article L.151-23 permet de « *localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent* ». Le PLU de Beausemblant délimite un terrain cultivé à protéger au titre de cet article. Ce terrain, situé en zone urbaine est protégé et est inconstructible.

### **3.7. DES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

Ils sont identifiés pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver. Il s'agit notamment de demeures remarquables, petit patrimoine, haies, boisements d'accompagnement des cours d'eau... Ils sont identifiés pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver et à valoriser. Ces éléments patrimoniaux sont repérés sur le document graphique du règlement par un symbole et sur une liste.

Des règles particulières sont définies par le présent règlement (titre VI) dans l'objectif de préserver leur caractère patrimonial.

### **3.8. LE CHANGEMENT DE DESTINATION**

En application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, « *dans les zones agricoles ou naturelles [...], le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas*

*l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »*

Des bâtiments sont repérés sur le plan de zonage comme pouvant changer de destination. Une fiche explicative par bâtiment figure dans le tome 2 du rapport de présentation.

### **3.9. LES CHEMINEMENTS PIÉTONS À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-38 DU CODE DE L'URBANISME**

L'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme indique que le règlement du PLU peut : « *préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public...* »

Le PLU de Beausemblant délimite des cheminements piétons à protéger au titre de cet article. Leur suppression est interdite.

### **3.10. UN PÉRIMÈTRE DANS LEQUEL L'ACTIVITÉ DE CARRIÈRE EST RÉGLEMENTÉE**

Le PLU de Beausemblant délimite les limites de l'autorisation de la carrière, conformément à l'arrêté préfectoral n°09-3659 du 3 juillet 2009. L'objectif est de permettre le maintien de cette activité présente sur le territoire communal et qui a obtenu les autorisations nécessaires à la poursuite de l'activité.

### **3.11. DES PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES LE LONG DE LA RN7 ET DE L'A7**

#### **▪ Le bruit : les conditions d'isolement acoustique**

L'arrêté préfectoral n°2014 324-0013 du 20 novembre 2014, relatif au classement sonore des voies routières dans la Drôme, impose aux nouveaux logements de répondre aux conditions d'isolement acoustique visées par l'arrêté.

A Beausemblant, la route nationale RN7 et l'autoroute A7 sont concernées par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres. La zone affectée par le bruit s'étend jusqu'à 100 mètres de part et d'autre de la voie pour la RN7 (Catégorie 3 - tronçon début 3÷100 et fin 28÷000 (tissu ouvert)) et 300 mètres de part et d'autre de la voie pour l'A7 (Catégorie 1 - tronçon début 26÷280 et fin 142÷610 (tissu ouvert))

Se reporter à la pièce N°6 du PLU « Les annexes ».

#### **▪ Les routes classées à grande circulation**

La RN7 et l'A7 sont classées par décret dans la nomenclature des routes à grande circulation.

Elles sont donc soumises aux dispositions de l'article L.111-6 et 7 du Code de l'Urbanisme :

*« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de **cent mètres** de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la Voirie routière et de **soixante-quinze mètres** de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

*Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L.141-19.*

*L'interdiction ne s'applique pas :*

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêt public

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ».*

# CHAPITRE 4

## DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUTE OU PARTIE DES ZONES DU PLU

---

Les dispositions ci-dessous sont applicables à l'ensemble des zones du PLU.

### **4.1. RÉGLEMENTATION DES ACCÈS**

Les accès nouveaux sur les routes départementales et sur les autres voies publiques sont réglementés en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme. Ils pourront être limités afin d'éviter la multiplication d'accès directs sur ces voies.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, le pétitionnaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

### **4.2. STATIONNEMENT DES CARAVANES**

Le Code de l'Urbanisme (art. R.421-23) prévoit que doit être précédée d'une déclaration préalable, l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non.

Il est rappelé que cette autorisation n'est toutefois pas exigée si le stationnement a lieu sur un terrain aménagé pour l'accueil des caravanes, ou dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur.

### **4.3. CLÔTURES**

Il est rappelé que clore son terrain est un droit et non un devoir (art. 647 du Code Civil).

L'édification de clôture est réglementée par les articles L.421-4 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Elle est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil municipal, prise en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu le long de toutes les voies de circulation, peuvent être émises lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation.

### **4.4. DÉPÔTS DE MATÉRIAUX DE TOUTE NATURE**

Lorsqu'ils sont autorisés, les dépôts de matériaux devront être dissimulés aux vues des tiers depuis la voie publique par des aménagements appropriés.

### **4.5. RÈGLE DE RÉCIPROCITÉ D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS AGRICOLES : ARTICLE L.111-3 DU CODE RURAL (LOI SRU DU 13 DÉCEMBRE 2000 - ART. 204)**

*« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et constructions habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*

*Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le Plan Local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un Plan Local d'Urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la Chambre d'Agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement. (...)*

*Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa ».*

#### **4.6. RAPPEL DES MESURES À PRENDRE EN MATIÈRE DE DÉFRICHEMENT**

Les défrichements sont soumis à autorisation dans des espaces boisés non classés, en application de l'article L.341-3 du Code Forestier.

*« Nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation.*

*L'autorisation est délivrée à l'issue d'une procédure fixée par décret en Conseil d'Etat.*

*La validité des autorisations de défrichement est fixée par décret.*

*L'autorisation est expresse lorsque le défrichement :*

*1° Est soumis à enquête publique réalisée conformément aux dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement ;*

*2° A pour objet de permettre l'exploitation d'une carrière autorisée en application du titre Ier du livre V du même code. Toute autorisation de défrichement accordée à ce titre comporte un échéancier des surfaces à défricher, dont les termes sont fixés en fonction du rythme prévu pour l'exploitation. Sa durée peut être portée à trente ans. En cas de non-respect de l'échéancier, après mise en demeure restée sans effet, l'autorisation est suspendue. »*

## CHAPITRE 5

### PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

---

La commune de Beausemblant est concernée par des risques naturels au titre de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et de la carte des aléas.

#### ▪ Carte des aléas (Etude Rhône-Valloire SOGREAH 2012)

Une étude d'inondabilité a été réalisée à l'échelle de la plaine de la Valloire et la vallée du Bancel, par la Communauté de Communes de Rhône Valloire (CCRV) en 2012 (étude de SOGREAH devenu ARTELIA). Cette étude définit les aléas de type inondations sur les cours d'eau, les torrents et les combes en fonction de deux paramètres : la hauteur et la vitesse. La carte des aléas correspond à une crue centennale, c'est à dire la probabilité d'apparition de 1/100. Elle a été élaborée grâce à une modélisation : analyse statistique des données pluviométriques. Les digues ne sont pas prises en compte.

Suite à l'étude de la CCRV, un règlement écrit et graphique a été défini par la DDT de la Drôme. Cette partie réglementaire respecte les règles nationales en matière de maîtrise de l'urbanisation et plus précisément la circulaire de juillet 2011.

Les dispositions suivantes sont issues du règlement de la DDT élaboré en novembre 2012 :

#### ▪ Dans tous les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant le champ d'inondation sont strictement interdits :

- la création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise, notamment ceux nécessaires à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public
- la création de sous-sol
- la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues

#### ▪ Dans les secteurs concernés par des risques forts d'inondation (R1, R2 et R3), du champ d'inondation, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous et à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- L'extension au sol des constructions à usage :
  - d'habitation aux conditions suivantes :
    - sans création de nouveau logement
    - l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m<sup>2</sup>
    - l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable
  - professionnel (artisanal, agricole et industriel), nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :
    - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise)
    - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible
  - d'ERP (Établissement Recevant du Public) quel que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :

- l'extension ne peut excéder 10% de l'emprise au sol initiale
- l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens
- elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie
- La surélévation des constructions existantes à usage :
  - d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements
  - professionnelle (artisanal, agricole et industriel), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque
  - d'ERP quel que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20m<sup>2</sup>.
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m<sup>2</sup>. Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront disposés hors d'eau
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20m<sup>2</sup>
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol
- Les carrières autorisées au titre de la législation sur les installations classées, comprenant des sites d'extraction et des installations de traitement et de stockage dont l'impact n'aggrave aucune situation en termes de risques
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipeline, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du Code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval
- **En outre, peuvent être autorisés uniquement en secteur R3 :**
  - La création de bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière existante, autres que les bâtiments d'habitations ou ceux destinés à l'élevage, si aucune autre solution alternative n'est raisonnablement envisageable ailleurs.
  - Le changement de destination des locaux au-dessus de la cote de référence pour l'aménagement de locaux liés et nécessaires à l'activité agricole. Si le changement de destination conduit à créer ou à étendre un ERP lié à l'activité agricole, seuls les ERP de 5ème catégorie hors R, U et J seront autorisés.



- **Les projets nouveaux autorisés dans les secteurs concernés par des risques forts d'inondation (R1, R2 et R3) doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :**
  - Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.) au-dessus de la cote de référence, soit à 2,30 m pour le secteur R1<sup>1</sup>, 1,20 m pour le secteur R2 et 0,70 m pour le secteur R3
  - Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>
  
- **Dans les secteurs concernés par des risques faibles d'inondation (B),** toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous à condition qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :
  - Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants
  - La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite
  - La création de constructions à usage :
    - d'habitation
    - d'ERP de 4ème ou 5ème catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J
    - professionnel (artisanal, agricole hors élevages et industriel)
  - L'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
    - d'habitation
    - professionnel (artisanal, agricole et industriel)
    - d'ERP classés en 4ème et 5ème catégories hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J
    - d'ERP classés en 1er, 2ème, 3ème catégories, quel que soit le type et d'ERP classés en 4ème et 5ème catégories de type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J aux conditions suivantes :
      - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens
      - l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie
  - Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée
  - Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens
  - La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>
  - Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m<sup>2</sup>. Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront, si possible, disposés hors d'eau
  - La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>
  - Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau
  - Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, etc.) seront ancrés au sol
  - Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe-line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur

<sup>1</sup> La hauteur de 2,30 m correspond à la hauteur d'un premier étage, cela ne signifie pas que dans ces secteurs la hauteur d'eau atteint 2,30 m.

impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence

- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques
- La création de parkings et aires de stationnement ouvert au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval
- **Les projets nouveaux autorisés dans les secteurs concernés par des risques faibles d'inondation (B) doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :**
  - Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.) au-dessus de la cote de référence soit à 0,70 m pour la zone B
  - Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré et vidangeable

▪ **Dispositions concernant les thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins**

Il s'agit des cours d'eau représentés en trait plein ou pointillé sur les cartes IGN 1/25 000 ou indiqués sur le fond cadastral (ravins ou fossés).

Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins (pour limiter les risques liés à l'érosion des berges) :

- Interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages dont la surface sera limitée à 20 m<sup>2</sup>.
- Autorisation d'extensions limitées (20 m<sup>2</sup>) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.

▪ **Risque sismique**

La commune de Beausembiant est située en zone de sismicité modérée, au vu du décret n°2010.1255 du 22 Octobre 2010.

Des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite « à risque normal » situés dans les zones de sismicité 2, 3, 4 et 5. La catégorie dite « à risque normal » comprend les bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat. Des mesures préventives spécifiques doivent en outre être appliquées aux bâtiments, équipements et installations de la catégorie IV, définie à l'article R.563-3 du Code de l'Environnement, pour garantir la continuité de leur fonctionnement en cas de séisme.

Aucune prescription particulière en matière d'urbanisme n'est liée à ce classement.

▪ **Risques incendie – feux de forêts**

Le territoire communal présente des risques faibles pour les incendies de forêt au vu de l'arrêté préfectoral n°08-0012 du 2 janvier 2008.

## CHAPITRE 6

### PROTECTION CONTRE LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

---

#### 6.1. LES LIGNES ÉLECTRIQUES HTB (TENSION SUPÉRIEURE À 50 000 VOLTS)

La commune de Beausemblant est traversée par plusieurs ouvrages haute et très haute tension:

- Ligne : 225 kv Beaumont Monteux – Gambaloup - Champblain (DUP du 23/03/1990)
- Ligne : 63 kv Champblain – Gambaloup – Saint-Vallier  
63 kv Saint-Vallier – Serves  
63 kv Anneyron – Saint-Vallier

L'implantation de ces ouvrages figure sur le plan de zonage.

*Pour rappel:* Avant toute délivrance de permis de construire à moins de 100 m des réseaux HTB > 50 000 volts, il convient de consulter l'exploitant du réseau afin de vérifier la compatibilité des projets de construction avec ses ouvrages, en référence aux règles de l'arrêté interministériel fixant les conditions auxquelles doivent satisfaire les distributeurs d'énergie électrique.

Avant l'élaboration de projets et lors de la réalisation de travaux (exceptés les travaux agricoles de surface) à proximité des ouvrages de transport électrique HTB, le décret 91-1147 du 14 Octobre 1991 fait l'obligation aux entrepreneurs et autres intéressés d'adresser à l'exploitant des ouvrages de transport une demande de renseignement réglementaire.

Les lignes électriques ne sont pas compatibles avec un espace boisé classé et dans le cas d'un surplomb de ligne, un déclassement du bois s'impose.

#### 6.2. LES CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

La commune de Beausemblant est concernée par plusieurs canalisations de transport de matières dangereuses.

- La canalisation de transport de gaz « ALBON – LAVEYRON » de diamètre nominal DN150 (mm) et de pression maximale en service 67,7 bar exploitée par GRTgaz (Arrêté de DUP du 13/07/1989)

Bande de servitude, libre de passage (non constructible et non plantable) de 6 mètres de largeur totale (4 mètres à droite et 2 mètres à gauche de l'axe de la canalisation en allant de Saint-Sorlin vers Laveyron)

- La canalisation de transport de gaz « TERSANNE-VERNOSC-LES-ANNONAY (Ant. De Davézieux) » de diamètre nominal DN100 (mm) et de pression maximale en service 67,7 bar exploitée par GRTgaz (Arrêté de DUP du 23/04/1974)

Bande de servitude, libre de passage (non constructible et non plantable) de 4 mètres de largeur totale (2 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation) en déviation et de 4 mètres de largeur totale (3 mètres à droite et 1 mètre à gauche de l'axe de la canalisation en allant de Tersanne vers Annonay), hors déviation

- La canalisation de transport de gaz « BEAUSEMBLANT-LAVEYRON (ALIM CI EMIN-LEYDIER FERRANDINIÈRE) » de diamètre nominal DN80 (mm) et de pression maximale en service 67,7 bar exploitée par GRTgaz (Arrêté de DUP du 12/09/1984)

Bande de servitude, libre passage (non constructible et non plantable) de 2 mètres de largeur totale (1 mètre de part et d'autre de l'axe de la canalisation)

Il est fortement recommandé de consulter GRT Gaz dès la phase de l'émergence de tout projet d'aménagement dans les SUP d'effets des ouvrages, pour une meilleure intégration et prise en compte de ceux-ci.

L'arrêté préfectoral n°26-201611-29-015, en date du 29 novembre 2016, a institué des servitudes d'utilité publique (SUP) autour de ces canalisations afin de réglementer la construction ou l'extension d'ERP ou

d'IGH dans les zones de dangers. Ces servitudes d'utilité publique s'ajoutent aux servitudes de passage existant déjà autour des canalisations de transport et liées à la déclaration d'utilité publique.

Conformément à l'article R.555-46 du Code de l'Environnement, le maire informe le transporteur de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme (d'information ou opérationnel) délivré dans l'une des zones.

Conformément à l'article R.555-30 b) du Code de l'Environnement, les servitudes sont les suivantes, en fonction des zones d'effets :

- **Servitude SUP1**, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-39 du Code de l'Environnement : la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du Code de l'Environnement.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

- **Servitude SUP2**, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du Code de l'Environnement : l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

- **Servitude SUP3**, correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du Code de l'Environnement : l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Implantation	Distances SUP en mètres de part et d'autre de la canalisation		
				SUP 1	SUP 2	SUP 3
BEAUSEMBLANT-LAVEYRON (ALIM CI EMIN-LEYDIER FERRANDINIÈRE)	67,7	80	enterré	20	5	5
TERSANNE-VERNOSC-LES-ANNONAY (Ant. De Davézieux)	67,7	100	enterré	30	5	5
ALBON-LAVEYRON	67,7	150	enterré	50	5	5

### 6.3. LES INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

La commune compte trois installations classées pour la protection de l'environnement selon l'inspection des installations classées du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie :

- **ALPHAFORM**, entreprise de transformation de des matières plastiques, autorisée par arrêté préfectoral du 29 mars 2002 et située à l'Ouest du village, entre la route des Pierrelles et la route des Acacias. Les prescriptions suivantes sont issues de la circulaire DPPR/SEI2/FA-07-0066 du 04/05/2007 :

Dans la zone d'effets létaux (SEL), toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructure de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle

Dans **les zones exposées à des effets irréversibles (SEI)**, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destinations doivent être réglementés dans le même cadre

Les distances à respecter autour des bâtiments d'activités sont les suivantes :

	TYPE D'EFFET (THERMIQUE, TOXIQUE, SURPRESSION)	ZONE D'EFFETS LÉTAUX (SEL)	ZONE D'EFFETS IRREVERSIBLES (SEI)
STOCKAGE DANS BÂTIMENTS J, K, K2	Rayonnement thermique à l'Est : Rayonnement thermique au Nord :	37m 56m	50m 80m
STOCKAGE DANS BÂTIMENTS K3 ET K'3	Rayonnement thermique à l'Est :	34m	48m

Une trame spécifique au plan de zonage permet d'identifier ces zones de danger facilement.

- **CARRIÈRE DELMONICO DOREL**, soumise au régime d'autorisation par arrêté préfectoral du 30 juillet 2009 : exploitation d'une carrière de sables et graviers ainsi que des installations annexes sur le territoire de Beausemblant
- **SAS ÉOLIENNES DE BEAUSEMBLANT**, soumises au régime d'autorisation par arrêtés préfectoraux du 07/05/2004, 04/11/2005, 18/11/2005 et 25/11/2015 et situées aux lieux dits Blacherond, Les Bertheux et les Isnards

## CHAPITRE 7

### ADAPTATIONS MINEURES

---

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section ». Article L.152-3

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. La décision doit être explicite et motivée.

En dehors du champ des adaptations mineures, il peut être dérogé aux règles d'implantation (articles 6, 7 et 8), aux règles d'emprise au sol (article 9), aux règles de hauteur (article 10), aux règles d'aspect extérieur (article 11), aux règles de stationnement (article 12) ainsi qu'aux règles sur les espaces libres et plantations (article 13) si l'économie du projet le justifie ou si leurs caractéristiques techniques l'imposent dans les cas suivants :

- bâtiments de service public et leurs bâtiments accessoires
- équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services collectifs d'intérêt public, notamment les ouvrages techniques de faible emprise (coffrets et armoires électriques, postes de transformation, de répartition, postes de détente, clôtures, abris bus, etc...)
- équipements d'infrastructure nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics (ou opérateurs privés intervenant dans les domaines équivalents : télécommunications...)
- équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement du chemin de fer (ouvrages et locaux techniques, supports d'antennes, postes d'aiguillage...)

# CHAPITRE 8

## PRINCIPES D'ARTICULATION DES ARTICLES 1 ET 2 ET DÉFINITIONS

---

### 8.1. LES ARTICLES DU REGLEMENT

- Article 1** Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2** Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3** Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article 4** Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
- Article 5** Superficie minimale des terrains
- Article 6** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9** Emprise au sol des constructions
- Article 10** Hauteur maximale des constructions
- Article 11** Aspect extérieur des constructions et aménagement de leur abords
- Article 12** Obligations en matière de stationnement
- Article 13** Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations
- Article 14** Coefficient d'occupation des sols
- Article 15** Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
- Article 16** Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

### 8.2. PRINCIPES D'ARTICULATION DES ARTICLES 1 ET 2

L'article 1 (« Les occupations et utilisations du sol interdites ») liste les occupations et utilisations du sol interdites sauf pour les cas visés à l'article 2.

L'article 2 (« Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ») liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1. Le non-respect des conditions visées dans cet article, équivaut à une interdiction.

Les occupations et utilisations du sol non listées aux articles 1 et 2 sont admises sans condition.

### 8.3. DÉFINITION DE CERTAINS TERMES OU EXPRESSIONS UTILISÉS DANS LE PRÉSENT RÈGLEMENT

#### **Accès**

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche)
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie

### **Affouillement – exhaussement des sols**

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement préalable à la réalisation d'une voie privée.

### **Alignement**

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines.

L'alignement sur voie publique est délivré par l'autorité de qui relève la voie publique (en particulier le Maire pour la voirie communale).

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. (Art. L.111.1 et L.112.1 du Code de la Voirie Routière).

### **Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### **C.E.S. Coefficient d'Emprise au Sol**

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est le rapport entre l'emprise au sol des constructions et la surface de leur tènement foncier.

### **Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

### **Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### **Constructions d'intérêt collectif**

Les constructions d'intérêt collectif concernent les constructions et espaces de gestion urbaine de proximité (locaux d'animation, conciergeries, etc...).



## **Emprise au sol**

Article R.420-1 du Code de l'Urbanisme : « *L'emprise au sol (...) est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements* ».

## **Equipements publics ou d'intérêt général**

Ils réunissent l'ensemble des ouvrages de superstructure destinés à un usage collectif, réalisés par une personne publique ou par une personne privée dans le but de servir un intérêt général.

## **Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction à édifier.

Après construction, la remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

Les haies de clôtures végétales seront composées d'espèces locales en mélange et à feuilles caduques.

## **Extension d'une construction**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

## **Façade**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

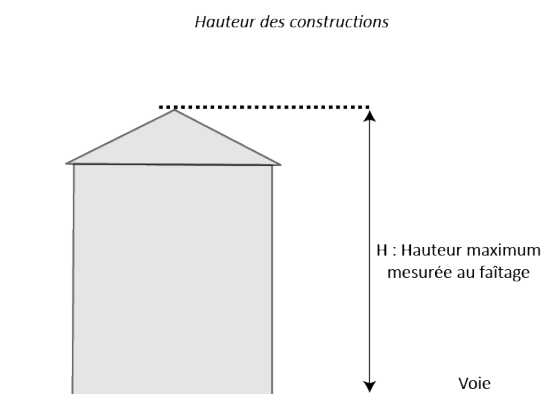
## **Gabarit**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

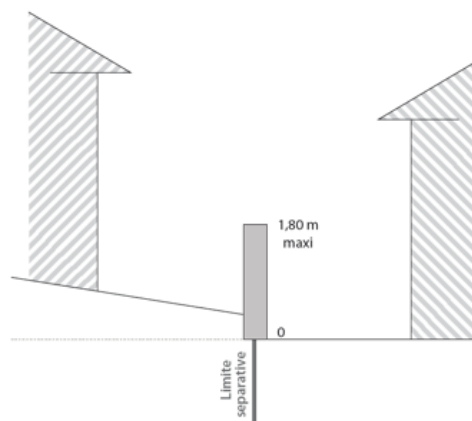
## **Hauteur**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Pour les clôtures, sur un terrain en pente, la hauteur se calcule du sol le plus bas, au point le plus haut de la clôture.



**Illustration de calcul de la hauteur mesurée au faîtage**



**Illustration de calcul de la hauteur des clôtures sur un terrain en pente**

### Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

### Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

### Tènement

Un tènement est défini par un ensemble de parcelles contiguës appartenant au même propriétaire ou à une même copropriété.

### Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

### Voie privée

Voie n'ayant fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par la collectivité, et dont la mise en œuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée (lotissement, permis d'aménager, ensemble collectif,...).

## Stationnement

### Modalité de calcul d'une aire de stationnement :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 5 m x 3 m hors accès ou 25 m<sup>2</sup> y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite l'aire de stationnement est de 30 m<sup>2</sup>.

## Surface de plancher

Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme : « *La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;*
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du Code de la Construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;*
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »*

## Surface totale

Surface de plancher (définie à l'article R112-2 du code de l'urbanisme) et emprise au sol des constructions, existant et extension confondus



## **TITRE II :**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---



# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ua

---

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Ua correspond aux parties agglomérées les plus denses de Beausemblant : le centre-bourg de Beausemblant et le centre-ancien du hameau de Boresse. Les constructions présentent les caractéristiques d'un bâti ancien (alignement par rapport à la voie, continuité bâtie, ...).

Cette zone a une vocation à dominante d'habitat, accompagnée d'équipements publics et d'activités économiques non nuisantes (commerces, bureaux, ...).

### PÉRIMÈTRES PARTICULIERS

Dans la zone Ua, sont identifiés :

- des **éléments du patrimoine**, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser (dispositions définies au titre VI du présent règlement)
- des **cheminements piétons à protéger** au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme
- un **emplacement réservé en faveur de la mixité sociale** au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme

## ARTICLE Ua 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

### **1.1. SONT INTERDITS, DANS LA ZONE Ua**

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières
  - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
  - Les habitations légères de loisirs ou non
  - Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur, et sur les terrains de camping autorisés)
  - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...)

## ARTICLE Ua 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

---

### **2.1. SONT NOTAMMENT ADMIS, DANS LA ZONE Ua**

- Les constructions à usage commercial à condition que la surface de vente soit inférieure à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Les constructions à usage artisanal à condition que leur surface soit inférieure à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Les constructions à usage d'entrepôt à condition que leur surface soit inférieure à 150 m<sup>2</sup>
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone

### **2.2. CONDITION LIÉE À LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Les travaux, installations ou aménagements sur un « Élément de paysage, de patrimoine à protéger » au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent respecter les dispositions du titre IV du présent règlement

### **2.3. CONDITION LIÉE À LA RÉALISATION DES OBJECTIFS DE MIXITÉ SOCIALE**

Dans le secteur délimité par une trame spécifique au plan de zonage au titre de l'article L.151-41-4° du Code de l'Urbanisme, les programmes de logements réalisés devront comporter au moins 3 logements locatifs sociaux.

## **ARTICLE Ua 3. ACCÈS ET VOIRIE**

---

### **3.1. ACCÈS**

*L'accès correspond soit :*

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils desservent et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile...
- Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, il peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur la chaussée
- En cas de division de propriété, les terrains issus de la division devront être desservis par le même accès à la voie publique sauf impossibilité technique ou urbanistique dûment justifiée, afin d'éviter la multiplication des accès et de limiter l'imperméabilisation des sols. Il pourra être exigé que cet accès soit différent de l'accès actuel pour des raisons de sécurité

### **3.2. VOIRIE**

*La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation.*

*La voirie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.*

*La voirie privée correspond à une voie n'ayant fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par la collectivité, et dont la mise en œuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée (lotissement, permis d'aménager, ensemble collectif,...).*



- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent. Ils doivent notamment permettre l'approche et la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement ou d'enlèvement des ordures ménagères
- Un cheminement piéton est protégé au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ce cheminement doit être maintenu en tant que cheminement piéton sur une largeur d'au moins 3 mètres

## **ARTICLE Ua 4. DESERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

### **4.1. EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **4.2. ASSAINISSEMENT**

Les dispositions applicables au territoire de Beausemblant sont celles du règlement d'assainissement en vigueur. Toute construction doit respecter ce règlement qui définit les conditions d'usage du réseau public.

#### **▪ Eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'assainissement non collectif est interdit dans les zones desservies par le réseau d'eaux usées.

Tout rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau est interdit.

Rappel: Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé Publique, article L.1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

#### **▪ Eaux pluviales et de ruissellement**

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas, être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

La solution prioritaire est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle, ou de bassins, de citernes,...

Toute surface imperméable nouvellement créée (construction, terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseau)
- leur rétention (citerne, bassin de rétention)
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration)

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération dans sa globalité.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Lorsque l'infiltration dans le sol n'est pas réalisable, il convient de se reporter au zonage d'assainissement des eaux pluviales (en annexe du PLU).

Pour les bâtiments d'activités, les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l'établissement, assimilées à des eaux résiduaires, doivent être traitées et évacuées comme telles.

#### **4.3. AUTRES RÉSEAUX**

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

#### **4.4. DÉCHETS**

Toute demande (construction, rénovation...) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

### **ARTICLE Ua 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Non réglementé (Article supprimé par la loi ALUR)

### **ARTICLE Ua 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### **6.1. CHAMP D'APPLICATION**

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

Elles s'appliquent en tous points de la construction : les débords de toitures ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de débordement par rapport à la façade. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

#### **6.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Toute construction doit être implantée à l'alignement des voies dans une bande de 0 à 15 mètres comptée à partir de l'alignement.

Toutefois,

- Une construction dont la façade sur rue est supérieure à 14 mètres peut être édifiée pour une faible partie en retrait de l'alignement.
- Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 m.

#### **6.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise
- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions

## **ARTICLE Ua 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

### **7.1. CHAMP D'APPLICATION**

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Elles s'appliquent en tous points de la construction : les débords de toiture, dans la limite de 0,50 m de débordement, ne sont pas prises en compte.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

### **7.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Dans une bande de 15 mètres de largeur à partir de l'alignement, toute construction doit être édifée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois si cette règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 14 mètres de longueur, le bâtiment peut être édifée sur une des limites latérales.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Au-delà de la bande de 15 mètres toute construction ou partie de construction qui ne serait pas implantée en limite séparative doit être édifée à une distance de ces limites au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 m.

### **7.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise en raison de leur nature, de leur fonctionnement, pour des questions de sécurité ou d'architecture
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordé que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de la construction avec les prescriptions, ou pour des travaux sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction

## **ARTICLE Ua 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Non réglementé

## **ARTICLE Ua 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé

## **ARTICLE Ua 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

*La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.*

### **10.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **11 m** au faitage.

## **10.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

## **ARTICLE Ua 11. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **11.1. RAPPEL**

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

### **11.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

#### **▪ Implantation dans son environnement bâti**

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et en général d'harmonie urbaine. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent.

#### **▪ Implantation des constructions dans le site**

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue...) et adaptée au terrain naturel.

Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

Sur les terrains plats, il ne sera admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée.

Pour les terrains en pente, les talus et les remblais cumulés sont limités. Les talus seront soit adoucis, lissés, plantés, soit construits avec un petit mur de soutènement (1 m environ). Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits.

#### **▪ Les volumes**

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture,...) sans rapport avec l'architecture locale.

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à l'éco-construction, sont autorisées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

Les annexes doivent être traités avec les mêmes matériaux que la construction principale (sauf pour les abris de bois d'une emprise au sol inférieure à 10m<sup>2</sup>).

#### **▪ Les façades**

Doivent être recouverts sans délais d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc... L'enduit de finition doit être finement lissé, gratté ou frotté.

Les murs en galet doivent être préservés, ni enduits, ni peints.

Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que les fausses pierres.

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter la tonalité générale du site urbain : les enduits devront être de teinte proche des pisés traditionnels (enduits allant de l'ocre jaune au rosé ou bardage mat de couleur éteintes). Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives ou brillantes. La couleur blanche est interdite pour les enduits.

Les murs pignons aveugles ou non, et les parties apparentes des murs séparatifs de bâtiments doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, avoir la même couleur que celle ci.

#### ▪ Les toitures

Les toitures doivent être de disposition simple. Elles doivent être parallèles ou perpendiculaires à l'axe des voies. Pour répondre aux objectifs de production d'énergie solaire ou de solarisation passive de la construction, une implantation différente pourra être admise.

Leur pente doit être au maximum de 35% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les pentes des toitures doivent être symétriques, sauf pour les pans de toiture comportant exclusivement des panneaux solaires.

Les jacobines, chiens assis,... sont interdits. Les châssis de toiture et autres ouvertures de type « fenêtre de toit » doivent être mises en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. En aucune manière, une réalisation saillante ne sera acceptée.

Les toitures terrasses ne sont pas admises.

La couleur des matériaux de couverture doit être dans les tons terre cuite vieillie de teinte rouge, teintés dans la masse. Les couvertures de type tôle ondulée, fibro-ciment,... sont proscrites ainsi que les tuiles noires.

#### ▪ Les clôtures

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

Les clôtures nouvelles ne doivent pas excéder **1,80 m de hauteur** et seront constituées soit :

- d'un simple grillage accompagné ou non d'une haie vive d'essences locales
- d'un mur surmonté d'une grille ou d'un grillage, ou d'un dispositif ajouré de conception simple, doublé ou non de haies vives.
- d'un mur d'une hauteur maximale de 1 m 80

Afin d'assurer une continuité urbaine, les murs peuvent atteindre une hauteur similaire à celle du mur jouxtant la parcelle.

Des règles différentes peuvent être admises en fonction du site ou de la topographie, lorsqu'il est nécessaire de maintenir la continuité urbaine.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton grossier, les parpaings agglomérés, etc, ...) est interdit. Les clôtures doivent être enduites sans délai après leur achèvement.

Dans tous les cas, les brise-vues de type haie artificielle, bâches en plastique apposés sur les clôtures sont proscrits.

Les teintes des matériaux utilisées doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux de construction locaux (tons pierre, terre, pisé,...). Comme pour la façade, les enduits seront réalisés de préférence avec une finition soignée et non grossière.

#### ▪ Antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs, pompes à chaleur)

Ils seront positionnées de manière aussi peu visible que possible depuis le domaine public et doivent être traitées de manière à atténuer leur impact dans le paysage.

Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée. Les boîtiers techniques (électrique, télécommunication,...) feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou dans la haie ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée, dans la limite des besoins propres de la construction. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

- **Les piscines**

Leurs abords sont aussi soumis aux règles sur les déblais et remblais.

## **11.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- **Les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif**

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

- **Éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Les travaux, installations ou aménagements sur un « Élément de paysage, de patrimoine à protéger » au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent respecter les dispositions du titre IV du présent règlement

- **Réhabilitation des bâtiments traditionnels (datant d'avant 1950 et granges, anciens corps de ferme,...)**

Dans un objectif de préservation du patrimoine rural, il convient de respecter les prescriptions suivantes :

- Les travaux doivent respecter les caractéristiques initiales de la construction : volume de la construction, matériaux,...
- La préservation de certains éléments de décoration pourra être imposée (façade en galet, bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, volets, débords de toiture,...)
- Les aménagements doivent permettre de préserver la qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment initial, et de préserver les sujétions constructives correspondant à la mémoire de la destination d'origine (porches, poutres, poteaux, passes de toit, ...)

- **Préservation des ouvrages traditionnels**

Les murs existants en galets doivent être restaurés et préservés. Afin de permettre l'accès à une parcelle, un percement peut être autorisé dans la limite de 5 mètres.

## **ARTICLE Ua 12. LES OBLIGATIONS DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

*Modalité de calcul d'une aire de stationnement :*

*La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup> y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite l'aire de stationnement est de 30 m<sup>2</sup>.*

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dûment justifiée dans son environnement immédiat (moins de 150 m).

### **12.1. POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION, LA RÉHABILITATION OU LE CHANGEMENT DE DESTINATION DE BÂTIMENTS**

Il est exigé, pour les constructions à usage d'habitation (y compris le changement de destination), **1 place de stationnement** par logement.

Pour la réhabilitation ou l'extension, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaire. Néanmoins, les locaux de stationnement existants doivent être maintenus à hauteur d'une place de stationnement par logement minimum.

### **12.2. POUR LES AUTRES ACTIVITÉS AUTORISÉES DANS LA ZONE OU POUR LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS**

Des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs.

### **12.3. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES**

Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les opérations de construction à usage d'habitation comprenant des logements intermédiaires et/ou collectifs, doivent être prévues des **aires pour le stationnement des deux roues**. Les surfaces affectées au stationnement des deux roues doivent représenter au minimum 2 % de la surface de plancher totale créée, et seront couvertes.

## **ARTICLE Ua 13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

---

### **13.1. ESPACES LIBRES**

Les espaces libres (surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte) doivent être plantés et traités en espaces verts, jardins ou aire de jeux.

### **13.2. PLANTATION**

Les haies mono-spécifiques à feuillage persistant ne sont pas autorisées.

## **ARTICLE Ua 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé (Article supprimé par la loi ALUR)

## **ARTICLE Ua 15. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé

## **ARTICLE Ua 16. OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Non réglementé





## CHAPITRE 2

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ub

---

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une opération dense située au Nord de la commune correspondant à une partie du lotissement « Les collines du Golf ».

### PÉRIMÈTRES PARTICULIERS

La zone Ub est concernée par :

- Un périmètre faisant l'objet d'une **orientation d'aménagement et de programmation** intitulée « Les collines du Golf ». Les constructions, aménagement et installations prévus dans ces secteurs devront respecter les principes définis dans cette orientation
- Un **cheminement piéton à protéger** au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme (impasse du Golf)

### ARTICLE Ub 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### 1.1. SONT INTERDITS, DANS LA ZONE Ub

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens
- Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat et les constructions à usage d'entrepôt
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerces et de bureaux
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières
  - Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
  - Les habitations légères de loisirs ou non
  - Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur, et sur les terrains de camping autorisés)
  - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...)

#### 1.2. INTERDICTIONS SUPPLÉMENTAIRES DANS LES PÉRIMÈTRES PARTICULIERS

Toutes les constructions, aménagements et installations qui ne respecteraient pas les principes définis dans l'**orientation d'aménagement et de programmation** « Les collines du Golf »

### ARTICLE Ub 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

---

#### SONT ADMISES NOTAMMENT, DANS LA ZONE Ub

Les affouillements et/ou exhaussements de sol strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone

## ARTICLE Ub 3. ACCÈS ET VOIRIE

---

### 3.1. ACCÈS

*L'accès correspond soit :*

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

- Les accès doivent respecter l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).

### 3.2. VOIRIE

*La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation.*

*La voirie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.*

*La voirie privée correspond à une voie n'ayant fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par la collectivité, et dont la mise en œuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée (lotissement, permis d'aménager, ensemble collectif,...).*

- Un cheminement piéton est protégé au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ce cheminement doit être maintenu en tant que cheminement piéton sur une largeur d'au moins 3 mètres

## ARTICLE Ub 4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

### 4.1. EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 4.2. ASSAINISSEMENT

Les dispositions applicables au territoire de Beausemblant sont celles du règlement d'assainissement en vigueur. Toute construction doit respecter ce règlement qui définit les conditions d'usage du réseau public.

#### ▪ Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'assainissement non collectif est interdit dans les zones desservies par le réseau d'eaux usées.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au Règlement Général d'Assainissement, pourra être exceptionnellement admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

Tout rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau est interdit.

**Rappel :** Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé Publique, article L.1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

#### ▪ Eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas, être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

La solution prioritaire est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle, ou de bassins, de citernes,...

Toute surface imperméable nouvellement créée (construction, terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseau)
- leur rétention (citerne, bassin de rétention)
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration)

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération dans sa globalité.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Lorsque l'infiltration dans le sol n'est pas réalisable, il convient de se reporter au zonage d'assainissement des eaux pluviales (en annexe du PLU).

Pour les bâtiments d'activités, les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l'établissement, assimilées à des eaux résiduaires, doivent être traitées et évacuées comme telles.

#### 4.3. AUTRES RÉSEAUX

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

#### 4.4. DÉCHETS

Toute demande (construction, rénovation...) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

### **ARTICLE Ub 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Non réglementé (Article supprimé par la loi ALUR)

### **ARTICLE Ub 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### 6.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

Elles s'appliquent en tous points de la construction : les débords de toitures ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de débordement par rapport à la façade. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

## **6.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Toute construction doit être implantée :

- soit à l'alignement des voies, en prolongement des fronts bâtis existants
- soit en respectant un retrait minimum de 5 m

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 m.

## **6.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise

## **ARTICLE Ub 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

### **7.1. CHAMP D'APPLICATION**

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Elles s'appliquent en tous points de la construction : les débords de toiture, dans la limite de 0,50 m de débordement, ne sont pas prises en compte.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

### **7.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

L'implantation des constructions doit se réaliser sur une des limites séparatives.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 m.

### **7.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise en raison de leur nature, de leur fonctionnement, pour des questions de sécurité ou d'architecture

## **ARTICLE Ub 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Non réglementé

## **ARTICLE Ub 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé

## **ARTICLE Ub 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

*La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.*

### **10.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 11 m au faîtage et **9 m** à l'acrotère pour les toitures terrasses.

### **10.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

## **ARTICLE Ub 11. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **11.1. RAPPEL**

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

### **11.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

#### **▪ Implantation des constructions dans le site**

L'implantation des constructions devra respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Les collines du Golf » (pièce n°3 du PLU).

#### **▪ Les volumes**

Les constructions sont de forme contemporaine, de volume simple et compacte de façon à libérer un maximum d'espace libre. Ils comptent tous un étage.

#### **▪ Le traitement des limites de parcelle**

La clôture de toutes les limites séparatives sera réalisée en grillage simple torsion d'une hauteur maxi de 1 m. Ces clôtures seront doublées d'une haie bocagère d'essences locales.

En limites de voirie, le long des parkings, un mur maçonné et enduit dans la même teinte que la construction et d'une hauteur de 1m vient marquer l'entrée de chaque lot. Ce mur permet d'encastrement les logettes des fournisseurs d'énergies (électricité, gaz et téléphonie...).

#### **▪ Les toitures**

Les toitures terrasse sont autorisées.

#### **▪ Matériaux et couleurs**

Les murs des constructions seront en maçonnerie enduite. L'enduit de façade sera en finition grattée dans les tons beige clair type G20 et sable brun type T184 de Parex lanko. Les menuiseries extérieures seront de couleurs gris anthracite RAL 7016. Les couvertines couvrant les têtes de murs en périphérie des toitures seront également en gris anthracite.

Les toitures seront traitées en terrasses inaccessibles, leur finition est en gravillons gris.

#### **▪ Antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs, pompes à chaleur)**

Ils seront positionnées de manière aussi peu visible que possible depuis le domaine public et doivent être traités de manière à atténuer leur impact dans le paysage.

Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée. Les boîtiers techniques (électrique, télécommunication,...) feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou dans la haie ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée, dans la limite des besoins propres de la construction. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

▪ **Les piscines**

Leurs abords sont aussi soumis aux règles sur les déblais et remblais.

---

**ARTICLE Ub 12. LES OBLIGATIONS DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur chaque lot.

Il est exigé **2 places** de stationnement minimum par logement à l'intérieur de chaque lot.

**4 places de stationnement pour les véhicules des visiteurs**, doivent être prévues au sein de l'opération.

---

**ARTICLE Ub 13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

---

Des plantations d'arbustes et d'arbres de taille moyenne sont autorisées. Les espaces libres seront engazonnés.

Les haies mono-spécifiques à feuillage persistant ne sont pas autorisées.

---

**ARTICLE Ub 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé (Article supprimé par la loi ALUR)

---

**ARTICLE Ub 15. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé

---

**ARTICLE Ub 16. OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Non réglementé

## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U<sub>c</sub>

---

#### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone U<sub>c</sub> correspond aux secteurs d'extension de l'urbanisation du centre-bourg, de Boresse, de Bancel et à l'aménagement d'une partie du lotissement du golf.

Il s'agit d'une zone essentiellement à dominante d'habitat de densité moyenne à faible.

La zone U<sub>c</sub> comprend :

- un secteur U<sub>ca</sub>, correspondant aux secteurs non raccordés au réseau collectif d'assainissement
- un secteur U<sub>cj</sub> correspondant à des secteurs de jardins

#### PÉRIMÈTRES PARTICULIERS

La zone U<sub>c</sub> est concernée par :

- Un périmètre faisant l'objet d'une **orientation d'aménagement et de programmation** intitulée « Les collines du Golf ». Les constructions, aménagement et installations prévus dans ces secteurs devront respecter les principes définis dans cette orientation
- Des **cheminements piétons** à protéger au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme
- Un **terrain cultivé en zone urbaine, à conserver et inconstructible** au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Des **zones humides**, identifiées sur le plan de zonage par une trame, à protéger strictement pour leur valeur écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Des **éléments du patrimoine**, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser (dispositions définies au titre VI du présent règlement)
- Un périmètre avec des **prescriptions d'isolement acoustique** lié au classement sonore de la **route nationale RN7** (voie de catégorie 3, bande de 100 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche)

#### ALÉAS NATURELS

La zone U<sub>c</sub> comprend des secteurs exposés à des **risques d'inondation**. Ils sont indiqués sur le plan de zonage par une trame spécifique.

En fonction du niveau et de la nature de l'aléa sur les zones concernées, des prescriptions particulières doivent être respectées :

- Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque d'inondation (R1 et R2)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque d'inondation (B)

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (carte des aléas).

## **ARTICLE Uc 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

### **1.1. SONT INTERDITS, DANS LA ZONE Uc**

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes,...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens
- Les constructions destinées à l'industrie et les constructions à usage d'entrepôt
- Les nouveaux bâtiments agricoles
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière
- Les constructions à usage de commerce
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières
  - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
  - Les habitations légères de loisirs ou non
  - Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur, et sur les terrains de camping autorisés)
  - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...)

### **1.2. SONT INTERDITS, DANS LE SECTEUR Ucj**

Toutes les constructions et installations, exceptées celles mentionnées à l'article Uc2

### **1.3. INTERDICTIONS SUPPLÉMENTAIRES DANS LES ZONES HUMIDES REPÉRÉES SUR LE PLAN DE ZONAGE**

Toutes les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide, notamment les constructions, les affouillements et les remblaiements (quelles que soient leur hauteur et leur superficie,...), l'assèchement et le drainage (par drains ou fossés)

### **1.4. INTERDICTIONS SUPPLÉMENTAIRES DANS LE SECTEUR CULTIVÉ À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

Toutes les constructions sont interdites

### **1.5. INTERDICTIONS SUPPLÉMENTAIRES LIÉES À LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS**

Toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions concernant les risques naturels définies au chapitre 5 des dispositions générales du présent règlement

## **ARTICLE Uc 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

### **2.1. SONT ADMISES NOTAMMENT, DANS LA ZONE Uc**

- Les constructions à usage artisanal à condition que leur surface soit inférieure à 200 m<sup>2</sup> de surface plancher
- Les travaux d'extension des constructions agricoles existantes à date d'approbation du PLU, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante à cette date
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone



## 2.2. SONT ADMISES, DANS LA ZONE Ucj

- Les piscines dans la limite d'une seule piscine par tènement construit
- Les annexes à l'habitation dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dans la limite d'une seule annexe par tènement construit

## 2.3. CONDITION LIÉE À LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent respecter les dispositions définies au titre VI du présent règlement

## 2.4. CONDITION LIÉE À LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions concernant les risques naturels définies au chapitre 5 des dispositions générales du présent règlement

# ARTICLE UC 3. ACCÈS ET VOIRIE

---

## 3.1. ACCÈS

*L'accès correspond soit :*

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils desservent et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile...
- Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, il peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur la chaussée
- En cas de division de propriété, les terrains issus de la division devront être desservis par le même accès à la voie publique sauf impossibilité technique ou urbanistique dûment justifiée, afin d'éviter la multiplication des accès et de limiter l'imperméabilisation des sols. Il pourra être exigé que cet accès soit différent de l'accès actuel pour des raisons de sécurité

## 3.2. VOIRIE

*La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation.*

*La voirie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.*

*La voirie privée correspond à une voie n'ayant fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par la collectivité, et dont la mise en œuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée (lotissement, permis d'aménager, ensemble collectif,...).*

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent. Ils doivent notamment permettre l'approche et la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement ou d'enlèvement des ordures ménagères

- Des cheminements piétons sont protégés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces cheminements doivent être maintenus en tant que cheminements piétons sur une largeur d'au moins 3 mètres

## **ARTICLE Uc 4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

### **4.1. EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **4.2. ASSAINISSEMENT**

Les dispositions applicables au territoire de Beausembiant sont celles du règlement d'assainissement en vigueur. Toute construction doit respecter ce règlement qui définit les conditions d'usage du réseau public.

#### **▪ Eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'assainissement non collectif est interdit dans les zones desservies par le réseau d'eaux usées.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au Règlement Général d'Assainissement, pourra être exceptionnellement admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

Tout rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau est interdit.

Dans le secteur Uca, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, peut être admis.

Rappel : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé Publique, article L.1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

#### **▪ Eaux pluviales et de ruissellement**

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas, être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

La solution prioritaire est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle, ou de bassins, de citernes,...

Toute surface imperméable nouvellement créée (construction, terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseau)
- leur rétention (citerne, bassin de rétention)
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration)

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération dans sa globalité.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Lorsque l'infiltration dans le sol n'est pas réalisable, il convient de se reporter au zonage d'assainissement des eaux pluviales (en annexe du PLU).

Pour les bâtiments d'activités, les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l'établissement, assimilées à des eaux résiduaires, doivent être traitées et évacuées comme telles.

#### **4.3. AUTRES RÉSEAUX**

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

#### **4.4. DÉCHETS**

Toute demande (construction, rénovation...) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

### **ARTICLE UC 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Non réglementé (Article supprimé par la loi ALUR)

### **ARTICLE UC 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### **6.1. CHAMP D'APPLICATION**

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

Elles s'appliquent en tous points de la construction : les débords de toitures ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de débordement par rapport à la façade. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

#### **6.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- Toute construction doit être implantée :
  - Soit à l'alignement des voies
  - Soit en respectant un retrait minimum de 5 m

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 m.

- Le long de la route nationale 7, toutes les constructions et installations devront respecter un recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie
- Le long de la route départementale 122b, les constructions à usage d'habitations devront respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie et de 10 mètres pour les autres constructions

#### **6.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise

- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions

## **ARTICLE Uc 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

### **7.1. CHAMP D'APPLICATION**

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Elles s'appliquent en tous points de la construction : les débords de toiture, dans la limite de 0,50 m de débordement, ne sont pas prises en compte.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

### **7.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

L'implantation des constructions peut se réaliser :

- **soit en retrait de la limite séparative** : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- **soit en limite séparative** à condition que :
  - la construction ne dépasse pas une hauteur de 3,5 m sur la limite et que la longueur de la construction n'excède pas 6 m sur la limite séparative.
  - ou que les constructions soient édifiées simultanément de part et d'autre d'une limite séparative (maisons groupées, maisons jumelées)
  - ou que la construction s'appuie sur une construction préexistante édifiée en limite sur un terrain contigu. Dans une bande de 0 à 3 m de la limite séparative, la hauteur du bâtiment à construire sera au plus égale à celle du bâtiment existant contigu

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 2 m.

### **7.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise en raison de leur nature, de leur fonctionnement, pour des questions de sécurité ou d'architecture
- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions.

## **ARTICLE Uc 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Non réglementé

## **ARTICLE Uc 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Le Coefficient d'Emprise au Sol maximal est fixé à 0,40

## ARTICLE Uc 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

*La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.*

### 10.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **9 m** au faîtage.

### 10.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

## ARTICLE Uc 11. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

### 11.1. RAPPEL

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

### 11.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### ■ Implantation dans son environnement bâti

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et en général d'harmonie urbaine. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent.

#### ■ Implantation des constructions dans le site

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue...) et adaptée au terrain naturel.

Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

Sur les terrains plats, il ne sera admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée.

Pour les terrains en pente, les talus et les remblais cumulés sont limités. Les talus seront soit adoucis, lissés, plantés, soit construits avec un petit mur de soutènement (1 m environ). Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits.

#### ■ Les volumes

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture,...) sans rapport avec l'architecture locale.

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à l'éco-construction, sont autorisées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

Les annexes doivent être traités avec les mêmes matériaux que la construction principale (sauf pour les abris de bois d'une emprise au sol inférieure à 10m<sup>2</sup>).

#### ▪ Les façades

Doivent être recouverts sans délais d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc... L'enduit de finition doit être finement lissé, gratté ou frotté.

Les murs en galet doivent être préservés, ni enduits, ni peints.

Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que les fausses pierres.

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter la tonalité générale du site urbain : les enduits devront être de teinte proche des pisés traditionnels (enduits allant de l'ocre jaune au rosé ou bardage mat de couleur éteintes). Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives ou brillantes. La couleur blanche est interdite pour les enduits.

Les murs pignons aveugles ou non, et les parties apparentes des murs séparatifs de bâtiments doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, avoir la même couleur que celle ci.

#### ▪ Les toitures

Les toitures doivent être de disposition simple. Elles doivent être parallèles ou perpendiculaires à l'axe des voies. Pour répondre aux objectifs de production d'énergie solaire ou de solarisation passive de la construction, une implantation différente pourra être admise.

Leur pente doit être au maximum de 35% avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les pentes des toitures doivent être symétriques, sauf pour les pans de toiture comportant exclusivement des panneaux solaires.

Pour répondre aux objectifs de production d'énergie solaire de la construction, l'inclinaison des pans de toiture support du dispositif de production d'énergie pourra être supérieur à 65%.

Les toitures terrasses sont admises si elles participent à la performance énergétique de la construction ou si elles se justifient d'un point de vue de la cohérence architecturale (cohérence de la construction et insertion dans l'environnement bâti). Elles seront de préférences végétalisées.

Les jacobines, chiens assis,... sont interdits. Les châssis de toiture et autres ouvertures de type « fenêtre de toit » doivent être mises en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. En aucune manière, une réalisation saillante ne sera acceptée.

La couleur des matériaux de couverture doit être dans les tons terre cuite vieillie de teinte rouge, teintés dans la masse. Les couvertures de type tôle ondulée, fibro-ciment,... sont proscrites ainsi que les tuiles noires.

#### ▪ Les clôtures

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

Les clôtures nouvelles ne doivent pas excéder **1,80 m de hauteur** et seront constituées soit :

- d'un simple grillage accompagné ou non d'une haie vive d'essences locales
- d'un mur surmonté d'une grille ou d'un grillage, ou d'un dispositif ajouré de conception simple, doublé ou non de haies vives.

- d'un mur d'une hauteur maximale de 1 m 80

Afin d'assurer une continuité urbaine, les murs peuvent atteindre une hauteur similaire à celle du mur jouxtant la parcelle.

Les clôtures constituant une limite entre un tènement bâti et une zone agro-naturelle doivent être traitées au moyen d'une haie d'arbustes et d'arbres d'essences locales variées de façon à constituer une transition harmonieuse avec l'espace agro-naturel. Elles peuvent être doublées ou non d'une grille ou d'un grillage simple d'une hauteur limitée à 1,80m.

Des règles différentes peuvent être admises en fonction du site ou de la topographie, lorsqu'il est nécessaire de maintenir la continuité urbaine.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton grossier, les parpaings agglomérés, etc, ...) est interdit. Les clôtures doivent être enduites sans délai après leur achèvement.

Dans tous les cas, les brise-vues de type haie artificielle, bâches en plastique apposés sur les clôtures sont proscrits.

Les teintes des matériaux utilisées doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux de construction locaux (tons pierre, terre, pisé,...). Comme pour la façade, les enduits seront réalisés de préférence avec une finition soignée et non grossière.

▪ **Antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs, pompes à chaleur)**

Ils seront positionnés de manière aussi peu visible que possible depuis le domaine public et doivent être traités de manière à atténuer leur impact dans le paysage.

Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée. Les boîtiers techniques (électrique, télécommunication,...) feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou dans la haie ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée, dans la limite des besoins propres de la construction. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

▪ **Les piscines**

Leurs abords sont aussi soumis aux règles sur les déblais et remblais.

## **11.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

▪ **Les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif**

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

▪ **Éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Les travaux, installations ou aménagements sur un « Élément de paysage, de patrimoine à protéger » au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent respecter les dispositions du titre IV du présent règlement

▪ **Réhabilitation des bâtiments traditionnels (datant d'avant 1950 et granges, anciens corps de ferme,...)**

Dans un objectif de préservation du patrimoine rural, il convient de respecter les prescriptions suivantes :

- Les travaux doivent respecter les caractéristiques initiales de la construction : volume de la construction, matériaux,...
- La préservation de certains éléments de décoration pourra être imposée (façade en galet, bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, volets, débords de toiture,...)
- Les aménagements doivent permettre de préserver la qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment initial, et de préserver les sujétions constructives correspondant à la mémoire de la destination d'origine (porches, poutres, poteaux, passes de toit, ...)

#### ▪ **Préservation des ouvrages traditionnels**

Les murs existants en galets doivent être restaurés et préservés. Afin de permettre l'accès à une parcelle, un percement peut être autorisé dans la limite de 5 mètres.

### **ARTICLE Uc 12. LES OBLIGATIONS DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

#### *Modalité de calcul d'une aire de stationnement :*

*La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 5m X 3m hors accès ou 25 m<sup>2</sup> y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite l'aire de stationnement est de 30 m<sup>2</sup>.*

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dans son environnement immédiat (moins de 150 mètres).

#### **12.1. POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION, POUR LA RÉHABILITATION OU LE CHANGEMENT DE DESTINATION DE BÂTIMENTS**

Il est exigé **2 places** de stationnement minimum par logement.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il sera exigé 1 place de stationnement par logement

Pour les opérations ou les constructions à usage d'habitation de plus de 4 logements, doivent être prévues des **aires de stationnement pour les véhicules des visiteurs**, à hauteur d'une place par tranche commencée de 4 logements.

Pour la réhabilitation ou l'extension, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaire. Néanmoins, les locaux de stationnement existants doivent être maintenus à hauteur d'une place de stationnement par logement minimum.

#### **12.2. POUR LES AUTRES ACTIVITÉS AUTORISÉES DANS LA ZONE OU POUR LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS**

Des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs.

#### **12.3. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES**

Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois doivent être prévues des **aires pour le stationnement des deux roues**. Les surfaces affectées au stationnement des deux roues doivent représenter au minimum 2 % de la surface de plancher totale créée, et seront couvertes.

### **ARTICLE Uc 13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

---

#### **13.1. SURFACES VÉGÉTALISÉES MINIMUM**

En zone Uc, au moins 10 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être végétalisée et traitée en aménagement paysager (gazon, plantation). Les aires de stationnement des véhicules et les accès ne sont pas pris en compte dans le calcul.

#### **13.2. PLANTATION**

Les haies mono-spécifiques à feuillage persistant ne sont pas autorisées.



### **13.3. ESPACES VERTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Les espaces verts repérés au titre de l'article L.151-19 doivent être maintenus et mis en valeur afin de préserver l'ambiance paysagère du site.

Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par cette prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger.

### **ARTICLE Uc 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé (Article supprimé par la loi ALUR)

### **ARTICLE Uc 15. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé

### **ARTICLE Uc 16. OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Non réglementé



# CHAPITRE 4

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ueq

---

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **Ueq** correspond à la zone d'activités sportives et de loisirs située au lieu-dit Les Bruyères

### PÉRIMÈTRE PARTICULIER

La zone Ueq est concernée par:

- Un **cheminement piéton à protéger** au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Il se situe au Nord-Ouest de la zone d'équipements
- Une **zone humide**, identifiée sur le plan de zonage par une trame, à protéger strictement pour sa valeur écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Des **éléments du patrimoine**, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser (dispositions définies au titre VI du présent règlement)

### ARTICLE Ueq 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### **1.1. SONT INTERDITS, DANS LA ZONE Ueq**

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes,...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens
- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- Les constructions à usage de commerces
- Les constructions destinées à l'artisanat
- Les constructions destinées à l'industrie et les constructions à usage d'entrepôt
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières
  - Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
  - Les habitations légères de loisirs ou non
  - Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur, et sur les terrains de camping autorisés)
  - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...)
  - Les affouillements et/ou exhaussements, exceptés ceux mentionnés à l'article Ueq2.

#### **1.2. INTERDICTIONS SUPPLÉMENTAIRES DANS LES ZONES HUMIDES, REPÉRÉES SUR LE PLAN DE ZONAGE**

Toutes les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide, notamment les constructions, les affouillements et les remblaiements (quelles que soient leur hauteur et leur superficie,...), l'asséchage et le drainage (par drains ou fossés)

## ARTICLE Ueq 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

---

### 2.1. SONT ADMISES NOTAMMENT, DANS LA ZONE Ueq

- Les aires de jeux, de sports et de loisirs
- Les équipements de sports et de loisirs et les constructions et ouvrages liées à ces équipements
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux constructions implantées ou autorisées dans la zone

### 2.2. CONDITION LIÉE À LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent respecter les dispositions définies au titre VI du présent règlement.

## ARTICLE Ueq 3. ACCÈS ET VOIRIE

---

### 3.1. ACCÈS

*L'accès correspond soit :*

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils desservent et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile...
- Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, il peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation

### 3.2. VOIRIE

*La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation.*

*La voirie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.*

*La voirie privée correspond à une voie n'ayant fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par la collectivité, et dont la mise en œuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée (lotissement, permis d'aménager, ensemble collectif,...).*

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent. Ils doivent notamment permettre l'approche et la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement ou d'enlèvement des ordures ménagères
- Un cheminement piéton est protégé au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ce cheminement doit être maintenu en tant que cheminement piéton sur une largeur d'au moins 3 mètres

## ARTICLE Ueq 4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

### 4.1. EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les dispositions applicables au territoire de Beausemblant sont celles du règlement d'assainissement en vigueur. Toute construction doit respecter ce règlement qui définit les conditions d'usage du réseau public.

### 4.2. EAU POTABLE

#### ▪ Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'assainissement non collectif est interdit dans les zones desservies par le réseau d'eaux usées.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au Règlement Général d'Assainissement, pourra être exceptionnellement admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

Tout rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau est interdit.

Rappel: Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé Publique, article L.1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

#### ▪ Eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas, être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

La solution prioritaire est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle, ou de bassins, de citernes,...

Toute surface imperméable nouvellement créée (construction, terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseau)
- leur rétention (citerne, bassin de rétention)
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration)

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération dans sa globalité.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Lorsque l'infiltration dans le sol n'est pas réalisable, il convient de se reporter au zonage d'assainissement des eaux pluviales (en annexe du PLU).

Pour les bâtiments d'activités, les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l'établissement, assimilées à des eaux résiduaires, doivent être traitées et évacuées comme telles.

#### **4.3. AUTRES RÉSEAUX**

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

#### **4.4. DÉCHETS**

Toute demande (construction, rénovation...) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

### **ARTICLE Ueq 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Non réglementé (Article supprimé par la loi ALUR)

### **ARTICLE Ueq 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### **6.1. CHAMP D'APPLICATION**

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

#### **6.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Toute construction doit être implantée à 10 m au moins de l'alignement

#### **6.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise
- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions

### **ARTICLE Ueq 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

#### **7.1. CHAMP D'APPLICATION**

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Elles s'appliquent en tous points de la construction : les débords de toiture, dans la limite de 0,50 m de débordement, ne sont pas prises en compte.

#### **7.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

### **7.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise en raison de leur nature, de leur fonctionnement, pour des questions de sécurité ou d'architecture
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de la construction avec les prescriptions, ou pour des travaux sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction

## **ARTICLE Ueq 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Non réglementé

## **ARTICLE Ueq 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé

## **ARTICLE Ueq 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

*La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.*

### **10.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **12 m** au faîtage.

### **10.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

## **ARTICLE Ueq 11. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

## **ARTICLE Ueq 12. LES OBLIGATIONS DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

### ***Modalité de calcul d'une aire de stationnement :***

*La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 5m X 3m hors accès ou 25 m<sup>2</sup> y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite l'aire de stationnement est de 30 m<sup>2</sup>.*

Pour les constructions autorisées dans la zone, des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, doivent être prévues des aires pour le stationnement des deux roues.

## **ARTICLE Ueq 13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

---

### **13.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les aires de stationnement doivent être plantées.

### **13.2. ESPACES VERTS REPÉRÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Les espaces verts repérés au titre de l'article L.151-19 doivent être maintenus et mis en valeur afin de préserver l'ambiance paysagère et/ou l'intérêt écologique du site.

Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par cette prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles naturels. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger.

## **ARTICLE Ueq 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé (Article supprimé par la loi ALUR)

## **ARTICLE Ueq 15. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé

## **ARTICLE Ueq 16. OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Non réglementé



# CHAPITRE 5

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL

---

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **UL** correspond à une zone urbaine à vocation de loisirs et de tourisme.

La zone **UL** comprend **deux secteurs particuliers** :

- un secteur **ULt1**, correspondant à un secteur du parc du château Molard dédié à la création d'un Parc Résidentiel de Loisirs (PRL),
- un secteur **ULt2**, correspondant à un secteur du parc du château de la Slzeranne dédié à la création d'un Parc Résidentiel de Loisirs (PRL).

### PÉRIMÈTRE PARTICULIER

La zone UL est concernée par:

- Des **éléments du patrimoine**, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser (dispositions définies au titre VI du présent règlement)
- **Deux périmètres** faisant l'objet d'**orientations d'aménagement et de programmation** intitulée « Château du Molard » couvrant le secteur ULt1 et « **Les Cottages de Beausemblant** » sur le secteur ULt2. Les constructions, aménagement et installations prévus devront respecter les principes définis dans **ces orientations**.

## ARTICLE UL 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

### **1.1. SONT INTERDITS DANS LA ZONE UL ET LES SECTEURS ULt et ULt2**

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes,...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens
- Les constructions à usage d'habitation exceptées celles mentionnées à l'article UL2
- Les constructions destinées à l'industrie et les constructions à usage d'entrepôt
- Les constructions destinées à l'artisanat
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, exceptées celles mentionnées à l'article UL2
- Les constructions à usage de commerces
- L'installation de panneaux photovoltaïques regroupés en « champs » ou « fermes »
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières
  - Les terrains de camping et de caravaning
  - Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur, et sur les terrains de camping autorisés)
  - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...)
  - Les affouillements et/ou exhaussements, exceptés ceux mentionnés à l'article UL2.

## **1.2. INTERDICTIONS SUPPLÉMENTAIRES DANS LES PÉRIMÈTRES PARTICULIERS**

Toutes les constructions, aménagements et installations qui ne respecteraient pas les principes définis dans **les orientations d'aménagement et de programmation « Château du Molard » et « Les Cottages de Beausemblant ».**

## **ARTICLE UL 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

### **2.1. SONT ADMISES DANS LA ZONE UL**

- L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux constructions implantées ou autorisées dans la zone

### **2.2. SONT ADMIS DANS LE SECTEUR ULt1**

- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) jusqu'à 35 m<sup>2</sup>
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL)
- Les équipements annexes d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement et à l'animation du site (accueil du public, espace de réception, point restauration, aire de jeux pour enfants, terrain de pétanque...) répondant aux besoins induits par les constructions autorisées et sous réserve de ne pas dépasser une surface de plancher de 350 m<sup>2</sup>
- Les aires de stationnement d'une surface totale maximale de 1 200 m<sup>2</sup>.
- Les clôtures à condition d'être réalisées uniquement par des délimitations végétales (plantation de buissons, de végétation basse et d'arbres)
- Les piscines non couvertes
- Les installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets)
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux constructions implantées ou autorisées dans la zone

### **2.3. SONT ADMIS NOTAMMENT DANS LE SECTEUR ULt2**

- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL)
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) d'une superficie de 35 m<sup>2</sup> au maximum
- Les pergolas ouvertes ou semi ouvertes pour faire l'union entre deux HLL
- Les terrasses en bois (non perméables) et sans garde-corps, d'une hauteur maximale de 0,80 m par rapport au nouveau terrain et 1,60m par rapport au terrain naturel
- L'aménagement et les changements de destination des constructions existantes en vue de créer des équipements d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement et à l'animation du site (accueil du public, espace de réception, salle à cafés, laverie, salle de sport et d'activités, atelier de réparation,...) et répondant aux besoins induits par les constructions autorisées
- Les aires de jeux, de sports et de détente (city stade...)
- Les piscines couvertes ou non
- Les aires de stationnement
- Les clôtures à condition d'être réalisées uniquement par des délimitations végétales (plantation de buissons, de végétation basse et d'arbres)
- La restauration du mur bordant la route de la Slzeranne
- Les installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, traitement des eaux usées, des déchets)
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations ou infrastructures implantées ou autorisées dans la zone

## **2.4. CONDITION LIÉE À LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent respecter les dispositions définies au titre VI du présent règlement.

## **ARTICLE UL 3. ACCÈS ET VOIRIE**

### **3.1. ACCÈS**

*L'accès correspond soit :*

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils desservent et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile...
- Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, il peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation
- Dans le secteur Ult1 faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation intitulée « Château du Molard », les accès à l'opération d'aménagement devront respecter les prescriptions figurant dans l'orientation (pièce n°3 du PLU) : un accès unique sera créé sur la route du Vivier en plus des accès existants.
- Aucun accès ne sera autorisé sur la RD 122.
- Dans le secteur Ult2 faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation intitulée « Les Cottages de Beausemblant », les accès à l'opération devront respecter les prescriptions figurant dans l'orientation (pièce n°3 du PLU). L'accès existant (entrée principale du château) devra obligatoirement être utilisé. Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RD 312.

### **3.2. VOIRIE**

*La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation.*

*La voirie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.*

*La voirie privée correspond à une voie n'ayant fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par la collectivité, et dont la mise en œuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée (lotissement, permis d'aménager, ensemble collectif,...).*

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent. Ils doivent notamment permettre l'approche et la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement ou d'enlèvement des ordures ménagères

## **ARTICLE UL 4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **4.1. EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

## 4.2. ASSAINISSEMENT

Les dispositions applicables au territoire de Beausemblant sont celles du règlement d'assainissement en vigueur. Toute construction doit respecter ce règlement qui définit les conditions d'usage du réseau public.

### ▪ Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'assainissement non collectif est interdit dans les zones desservies par le réseau d'eaux usées.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au Règlement Général d'Assainissement, pourra être exceptionnellement admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

Tout rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau est interdit.

Rappel: Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé Publique, article L.1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

### ▪ Eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas, être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

La solution prioritaire est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle, ou de bassins, de citernes,...

Toute surface imperméable nouvellement créée (construction, terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseau)
- leur rétention (citerne, bassin de rétention)
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration)

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération dans sa globalité.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Lorsque l'infiltration dans le sol n'est pas réalisable, il convient de se reporter au zonage d'assainissement des eaux pluviales (en annexe du PLU).

Pour les bâtiments d'activités, les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l'établissement, assimilées à des eaux résiduaires, doivent être traitées et évacuées comme telles.

## 4.3. AUTRES RÉSEAUX

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

## 4.4. DÉCHETS

Toute demande (construction, rénovation...) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

## **ARTICLE UL 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Non réglementé (Article supprimé par la loi ALUR)

## **ARTICLE UL 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **6.1. CHAMP D'APPLICATION**

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

Elles s'appliquent en tous points de la construction : les débords de toitures ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de débordement par rapport à la façade. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

### **6.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- Le long des routes départementales 122 et 312, les constructions à usage d'habitation (dont les HLL) doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe de la voie. Les autres constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe de la voie.
- Le long de la route du Vivier, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe de la voie.

### **6.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise
- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions

## **ARTICLE UL 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

### **7.1. CHAMP D'APPLICATION**

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Elles s'appliquent en tous points de la construction : les débords de toiture, dans la limite de 0,50 m de débordement, ne sont pas prises en compte.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

### **7.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 m.

### **7.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise en raison de leur nature, de leur fonctionnement, pour des questions de sécurité ou d'architecture
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de la construction avec les prescriptions, ou pour des travaux sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction

### **ARTICLE UL 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Dans la zone Ult2 uniquement, une distance de 4 m au minimum doit être respectées entre chaque HLL. Pour les HLL réunis par une pergola, la distance est de 2,50 m.

### **ARTICLE UL 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Dans la zone Ult1, le Coefficient d'Emprise au Sol maximal est fixé à 0,15.

Dans la zone Ult2, le Coefficient d'Emprise au Sol maximal est fixé à 0,10.

### **ARTICLE UL 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

*La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.*

#### **10.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Dans la zone Ult1 :

- la hauteur des Habitations Légères de Loisirs ne doit pas dépasser 3,50 m au faîtage
- la hauteur de l'équipement d'intérêt collectif ne doit pas dépasser 6 m au faîtage

Dans la zone UI :

- la hauteur des constructions ne doit pas dépasser celle des constructions existantes

Dans la zone Ult2 :

- la hauteur des Habitations Légères de Loisirs ne doit pas dépasser 3,80 m au faîtage
- la hauteur des équipements d'intérêt collectif ne doit pas dépasser 8 m au faîtage

#### **10.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif ou les bâtiments agricoles et d'activités. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

### 11.1. RAPPEL

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

### 11.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### Zone UI et secteur Ult1

##### ▪ Pour le mur d'enceinte construit en pierre de pays

Il ne devra pas être rabaissé, ni démoli, même partiellement, excepté pour la création du nouvel accès sur la route du Vivier. La création du percement dans le mur existant pour réaliser le nouvel accès, doit être réalisée en utilisant les techniques traditionnelles : jointoyé dans les mêmes conditions que les maçonneries et le couronnement doit être réalisé en pierre à l'identique.

Le portail sera d'aspect simple, en matériau traditionnel, bois ou métal peint, posé en feuillure.

##### ▪ Pour les constructions HLL et bâtiment d'accueil

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel du parc du Château lequel elles sont situées.

Leur implantation sur le site doit respecter la morphologie du terrain sans déblais remblais.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades y compris les façades arrière des constructions.

Les revêtements de façades seront réalisés en matériaux naturels (bois, pierre...) pour les HLL ou enduits avec une tonalité foncée proche de la pierre locale pour le bâtiment d'accueil.

Les façades en bardages bois doivent être réalisées avec des essences naturellement durables et supportant la patine (bardage vertical en douglas par exemple).

Les toitures sont peu pentues, de couleur sombre et peu saturée, par exemple en bardage bois, bac acier gris foncé, végétalisation... Les toitures en tuiles sur les HLL (non adaptées à l'échelle des petites constructions) sont interdites. Le bâtiment d'accueil peut éventuellement recevoir une toiture en tuile, de couleur rouge sombre.

##### ▪ Les clôtures du PRL

Les clôtures doivent être réalisées uniquement par des délimitations végétales (plantation de buissons, de végétation basse et d'arbres)

##### ▪ Les piscines

La création de piscines enterrées sera autorisée en respectant les conditions suivantes :

- choix de formes géométriques simples
- revêtement des bassins en matériaux de finition mate et de couleur sombre (pierre, enduit, carrelage, liner ...)
- le traitement des abords sera réalisé avec un souci de sobriété et de simplicité,
- les aménagements liés à la sécurité seront réalisés en matériaux discrets (barrières de bois, grillages) de couleur sombre, en harmonie avec les abords.
- les couvertures autres que les bâches de couleur gris-vert ou vert sombre sont interdites

#### ▪ **L'énergie renouvelable**

Pour l'installation de capteurs solaires, une incorporation complète en toiture doit être privilégiée pour éviter la surimposition et limiter l'impact visuel. Les capteurs sont posés dans l'épaisseur de la couverture (sur voliges ou chevrons)

#### ▪ **Éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Les travaux, installations ou aménagements sur un « Élément de paysage, de patrimoine à protéger » au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent respecter les dispositions du titre IV du présent règlement

#### ▪ **Réhabilitation et extensions des bâtiments existant en zone Ul**

Dans un objectif de préservation du patrimoine, il convient de respecter les prescriptions suivantes :

- Les travaux doivent respecter les caractéristiques initiales de la construction : volume de la construction, matériaux,...
- La préservation de certains éléments de décoration pourra être imposée (façade en galet, bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, volets, débords de toiture,...)
- Les aménagements doivent permettre de préserver la qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment initial, et de préserver les sujétions constructives correspondant à la mémoire de la destination d'origine (porches, poutres, poteaux, passes de toit, ...)

### **Secteur Ult2**

#### ▪ **Pour les Habitations Légères de Loisirs**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse et discrète dans le paysage.

Leur implantation sur le site doit respecter la morphologie du terrain sans déblais / remblais. En aucun cas, ils ne devront dépasser 1,60 m.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades y compris les façades arrières des constructions.

Les revêtements de façades seront réalisés en bois principalement. Les façades en bardages bois doivent être réalisées avec des essences naturellement durables et supportant la patine (bardage vertical en douglas par exemple).

Les toitures seront à un pan, non accessibles, peu pentues, avec une couverture en bac acier ou végétalisées. Pour les pergolas, une toiture dans un matériau différent peut être autorisée.

#### ▪ **Les clôtures du PRL**

Au pourtour du périmètre de l'opération, les clôtures nouvelles doivent être réalisées uniquement par des délimitations végétales (plantation de buissons, de végétation basse et d'arbres) ou un simple grillage à condition qu'il soit noyé dans la végétation.

A l'intérieur du parc, aucune clôture ne se sera admise entre les unités d'hébergement.

La rénovation du mur de clôture le long de la route de la Sizeranne est autorisée.

#### ▪ **Les piscines**

La création d'une piscine enterrée sera autorisée en respectant les conditions suivantes :

- choix de formes géométriques simples,
- revêtement des bassins en matériaux de finition mate et de couleur plutôt sombre (pierre, enduit, carrelage, liner...),
- traitement des abords réalisé avec un souci de sobriété et de simplicité,
- aménagements liés à la sécurité réalisés en matériaux discrets (barrières de bois, grillages) de couleur sombre, en harmonie avec les abords.



- **L'énergie renouvelable**

Pour l'installation de capteurs solaires, une incorporation complète en toiture doit être privilégiée pour éviter la surimposition et limiter l'impact visuel. Les capteurs sont posés dans l'épaisseur de la couverture (sur voliges ou chevrons)

- **Éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Les travaux, installations ou aménagements sur un « Élément de paysage, de patrimoine à protéger » au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent respecter les dispositions du titre IV du présent règlement

- **Réhabilitation et extensions des bâtiments existant en zone Ul**

Dans un objectif de préservation du patrimoine, il convient de respecter les prescriptions suivantes :

- Les travaux doivent respecter les caractéristiques initiales de la construction : volume de la construction (sans extension), matériaux,...
- La fermeture des deux halles ouvertes est autorisée
- La préservation et la valorisation des éléments de décoration présents sur les bâtiments est imposée (tuiles faitières décoratives, bandeau de rive, lambrequin, encadrement des ouvertures en brique, modénatures, chaînage d'angle, mur en galets,...)
- Les aménagements doivent permettre de préserver la qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment initial et de préserver toutes les sujétions constructives correspondant à la mémoire de la destination d'origine (par exemple les poteaux, la charpente des halles...)

## **ARTICLE UL 12. LES OBLIGATIONS DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Pour les constructions autorisées dans la zone, des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle en dehors des voies publiques, pour assurer le stationnement, des véhicules des résidents, de livraison et de services, des véhicules du personnel et des visiteurs.

## **ARTICLE UL 13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

---

### **13.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les clôtures qui délimitent les HLL sur la parcelle sont des clôtures naturelles basses, de caractère champêtre et respectant le caractère rural du site : plantation de végétation basse, de haies buissonnantes et d'arbres.

Les essences utilisées sont des essences locales mélangées : par exemple, arbustes à fruits (framboisiers, groseilliers, cassissiers), petits arbustes (buis, cornouiller, fusain, rosiers anciens, hortensia, viorne, prunellier....).

### **13.2. ESPACES VERTS REPÉRÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Les espaces verts repérés au titre de l'article L.151-19 doivent être maintenus et mis en valeur afin de préserver l'ambiance paysagère et/ou l'intérêt écologique du site.

Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par cette prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles naturels. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger.

**ARTICLE UL 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé (Article supprimé par la loi ALUR)

**ARTICLE UL 15. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé

**ARTICLE UL 16. OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS  
ÉLECTRONIQUES**

---

Non réglementé

# CHAPITRE 6

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ui

---

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **Ui** correspond à des secteurs à vocation économique : la zone d'activités « Les Pierrelles » et l'industrie implantée à l'Ouest du village « Route de Laquat / Pierrelles ».

### PÉRIMÈTRE PARTICULIER

La zone Ui est concernée par :

- Une **orientation d'aménagement et de programmation** intitulée « Les Pierrelles ». Les constructions, aménagement et installations prévus dans ces secteurs devront respecter les principes définis dans cette orientation.
- Des **prescriptions d'isolement acoustique** lié au classement sonore de la **route nationale RN7** (voie de catégorie 3, bande de 100 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche)
- Des prescriptions urbanistiques particulières en raison de la **présence de canalisations de transport de matières dangereuses et de zones de danger autour de l'entreprise** située au lieu-dit Plançonnet, à l'Ouest du village, entre la route des Pierrelles et la route des Acacias. Tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme

### **ARTICLE Ui 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

#### **1.1. SONT INTERDITS, DANS LA ZONE Ui**

- Les constructions destinées à l'habitation, exceptées celles mentionnées à l'article Ui2
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions à usage de commerce, exceptées celles mentionnées à l'article Ui2
- Les constructions à usage d'entrepôt, exceptées celles mentionnées à l'article Ui2
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières
  - Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
  - Les habitations légères de loisirs ou non
  - Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur, et sur les terrains de camping autorisés)
  - Les affouillements et/ou exhaussements du sol, exceptés ceux mentionnés à l'article Ui2

#### **1.2. INTERDICTIONS SUPPLÉMENTAIRES DANS LES ZONES CONCERNÉES PAR LES RISQUES LIÉS AUX CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES ET LIÉS À L'ENTREPRISE SITUÉE AU LIEU-DIT PLANÇONNET**

Toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions concernant les risques technologiques définies au chapitre 6 des dispositions générales du présent règlement

## ARTICLE Ui 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

---

### SONT ADMISES NOTAMMENT

- Les constructions et installations à usage :
  - artisanal et industriel, soumises ou non au régime des Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE), à condition qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des inconvénients, ou des risques graves en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux
  - d'entrepôt à condition d'être lié aux activités existantes ou autorisées dans la zone
- Les constructions à usage de commerce de type « halls d'exposition » et « vente directe » à condition qu'elles soient liées aux activités implantées ou autorisées dans la zone
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux équipements implantés ou autorisés dans la zone
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU (18 décembre 2017) dans la limite de 33 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m<sup>2</sup> et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> (existant + extensions).
- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine
- Les piscines liées à une habitation existante, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de bassin totale

## ARTICLE Ui 3. ACCÈS ET VOIRIE

---

### 3.1. ACCÈS

*L'accès correspond soit :*

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils desservent et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile...
- Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, il peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation
- Aucun accès nouveau ne sera autorisé sur la RN7

### 3.2. VOIRIE

*La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation.*

*La voirie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.*

*La voirie privée correspond à une voie n'ayant fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par la collectivité, et dont la mise en œuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée (lotissement, permis d'aménager, ensemble collectif,...).*

- Les voies (publiques ou privées) doivent être adaptées à l'opération qu'elles desservent et avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie et aux engins d'enlèvement des ordures ménagères. Elles doivent être, en bon état de viabilité.

## **ARTICLE U*ı* 4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

### **4.1. EAU POTABLE**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **4.2. ASSAINISSEMENT**

Les dispositions applicables au territoire de Beausemblant sont celles du règlement d'assainissement en vigueur. Toute construction doit respecter ce règlement qui définit les conditions d'usage du réseau public.

#### **▪ Eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Rappel : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé Publique, article L.1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

#### **▪ Eaux pluviales et de ruissellement**

La solution prioritaire est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle sauf si un dispositif collectif est mis en place sur le secteur.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

### **4.3. AUTRES RÉSEAUX**

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

## **ARTICLE U*ı* 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Non réglementé (supprimé par la loi ALUR)

## **ARTICLE U*ı* 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **6.1. CHAMP D'APPLICATION**

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

Elles s'appliquent en tous points de la construction : les débords de toitures des bâtiments ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de débordement par rapport à la façade. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

## **6.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Toute construction doit être implantée en respectant un retrait minimum de 4 mètres.

Le long de la RN7, les constructions devront se réaliser en respectant un recul d'implantation de 25 m minimum de l'axe de la voie.

## **6.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- Des implantations différentes peuvent être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise
- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions

## **ARTICLE Ui 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

### **7.1. CHAMP D'APPLICATION**

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Elles s'appliquent en tous points de la construction : les débords de toiture, dans la limite de 0,50 m de débordement, ne sont pas prises en compte.

### **7.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

L'implantation des constructions peut se réaliser soit :

- sur la limite séparative
- en recul minimum d'au moins 3 mètres

### **7.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise en raison de leur nature, de leur fonctionnement, pour des questions de sécurité ou d'architecture
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de la construction avec les prescriptions, ou pour des travaux sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction

## **ARTICLE Ui 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Non règlementé

## **ARTICLE Ui 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non règlementé

## ARTICLE U10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

*La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.*

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **15 m** au faîtage.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour les installations techniques (cheminées, ...) rendues nécessaires par la mise en œuvre d'une technique particulière de production (levage...).

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE U11. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

### 11.1. RAPPEL

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

### 11.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### ▪ **Implantation des constructions dans le site**

La construction devra être adaptée au terrain naturel.

Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

Sur les terrains plats, il ne sera admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction achevée.

#### ▪ **Les volumes**

Les petits volumes sont à traiter avec simplicité et une unité de matériaux.

Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythme et de composition de la façade.

Pour atténuer l'effet de masse des grands volumes (au delà de 30m de linéaire environ), il est préconisé :

- d'utiliser une couleur identique pour la façade et la toiture (proscrire des matériaux contrastant en terme de couleur ou de texture pour le traitement des angles et des rives de toit en particulier)
- de rythmer la façade, notamment par la création d'ouvertures, l'utilisation de plusieurs matériaux, de fractionner les volumes (voir exemple).
- La plantation d'espèces végétales à proximité et au pied d'un bâtiment de grand gabarit atténue aussi l'effet de masse

#### ▪ **Les toitures**

Les toitures terrasses sont autorisées. Aucun dispositif de ventilation, d'extraction, ou de climatisation... n'apparaîtra en toiture, à moins qu'il ne soit traité sous la forme d'un volume architectural cohérent avec l'expression architecturale de la construction.

La couleur du matériau d'étanchéité sera la même sur l'ensemble des constructions. Pour des raisons de performance énergétique notamment les toitures terrasses pourront être végétalisées.

#### ▪ Les façades

Toutes les façades d'une construction devront présenter un traitement qualitatif et soigné et concourir à la qualité architecturale et paysagère de la zone.

Doivent être recouverts sans délais d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc...

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que les fausses pierres.

Les teintes seront discrètes, « éteintes » et doivent s'harmoniser avec le site (gris, gris-beige, grège, bronze, ...). Les couleurs seront mates, plutôt sombres et non réfléchissantes. Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives. La couleur blanche est interdite.

#### ▪ Les abords

Les aires de stockage seront disposées de préférence à l'arrière du bâtiment. Dans le cas contraire, elles devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stationnement seront disposées de préférence sur les espaces latéraux et arrière de la parcelle.

L'espace en front de voie sera traité en espace d'accueil planté dans un traitement paysager.

#### ▪ Les clôtures

Afin d'assurer une bonne intégration dans le paysage rural, les clôtures seront traitées de façon simple (simple grillage métallique à torsion ou en treillis soudé (pas de mur)), sobre et soignée. Il convient d'éviter toute multiplication de dispositifs disparates. Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie champêtre.

Une haie en front de voie publique pourra être imposée.

Les clôtures devront s'intégrer au mieux au site par l'usage de teintes discrètes (gris, gris-bège, grège, bronze, marron, terre,...). Le blanc et les teintes claires sont proscrits.

Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres.

#### ▪ Les portails

L'aspect des portails doit être simple et discret.

Il pourra s'agir de portails métalliques non-ajourés ou ajourés à baraudage simple vertical ou horizontal. Comme pour les clôtures, les teintes seront éteintes.

La hauteur des portails doit s'accorder avec celles des clôtures. A l'instar de ces dernières, la hauteur maximum est de 2,00 m.

La conception du portail et de l'entrée doit de préférence intégrer des éléments techniques (boîte aux lettres, coffret des réseaux...) et des supports de communication (enseigne).

#### ▪ Les enseignes

Sur chaque construction, seul un espace limité pourra accueillir une enseigne pour constituer la signature de l'activité. Cette enseigne devra apparaître comme un élément à part entière de l'architecture.

Les caissons lumineux, les néons, les lasers, ... sont interdits.

Toute enseigne doit être apposée sur une construction (et non sur un auvent ou une marquise ou un mât). Elle doit être située dans le tiers supérieur de la façade et ne pas dépasser de l'enveloppe du bâtiment.

## ARTICLE U1 12. LES OBLIGATIONS DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

Pour les constructions autorisées dans la zone, des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs.



Ces aires de stationnement ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules : elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

### **ARTICLE Ui 13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

---

Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès aux bâtiments et notamment la bande de recul par rapport aux voies.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum.

D'une manière générale, les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être intégrés dans le paysage environnant.

Sauf contre-indication liée à la préservation du libre écoulement des eaux, des haies végétales paysagères doivent être obligatoirement réalisées en limites d'unité foncière au contact des zones naturelles ou agricoles (A). Une emprise paysagère sur une bande de 5m par rapport aux emprises publiques et agricoles est imposée.

### **ARTICLE Ui 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé (supprimé par la loi ALUR)

### **ARTICLE Ui 15. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé

### **ARTICLE Ui 16. OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Non réglementé



## **TITRE III :**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---



# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUa « LES ROBINIERS »

---

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone AUa « Les Robiniers » correspond à un secteur à urbaniser situé à proximité immédiate du centre-village de Beausemblant, le long de la route des Carrières.

Il s'agit d'un secteur à vocation dominante d'habitat.

### PÉRIMÈTRE PARTICULIER

Dans la zone AUa, est définie une **orientation d'aménagement et de programmation** intitulée « Les Robiniers » dont le périmètre figure sur le plan de zonage. Les constructions, aménagements et installations prévus devront respecter les principes définis dans cette orientation.

### ARTICLE AUa 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### SONT INTERDITS DANS LA ZONE AUa

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens
- Les constructions destinées à l'industrie et les constructions à usage d'entrepôt
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées aux commerces
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières
  - Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
  - Les habitations légères de loisirs ou non
  - Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur, et sur les terrains de camping autorisés)
  - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...)

### ARTICLE AUa 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

---

#### 2.1. CONDITION DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUa est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone AUa

## **2.2. SONT NOTAMMENT ADMIS, DANS LA ZONE AUa**

Les constructions à usage artisanal à condition que leur surface soit inférieure à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher

## **2.3. CONDITION LIÉE AUX CONSTRUCTIONS DANS LE PÉRIMÈTRE D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Dans le périmètre, toutes constructions, aménagements et installations doivent respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Les Robiniers » (pièce n°3).

## **ARTICLE AUa 3. ACCÈS ET VOIRIE**

---

Les accès et voirie doivent être conçus dans le respect des principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation, dont le périmètre figure sur le plan de zonage.

### **3.1. ACCÈS**

*L'accès correspond soit :*

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile, ...
- L'opération sera desservie d'un point de vue routier depuis la route des Carrières. Deux accès doivent être prévus à l'Ouest et au Sud du tènement, en prolongement de la rue des Glycines et de l'impasse des Nymphéas
- Un accès piétonnier doit être maintenu à l'Est de la zone pour accéder à l'impasse du lotissement Le Clos du Sorbier
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur la chaussée

### **3.2. VOIRIE**

*La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation.*

*La voirie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.*

*La voirie privée correspond à une voie n'ayant fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par la collectivité, et dont la mise en œuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée (lotissement, permis d'aménager, ensemble collectif,...).*

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent. Ils doivent notamment permettre l'approche et la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement ou d'enlèvement des ordures ménagères
- Une liaison piétonne sera aménagée à l'Est de l'opération, permettant de connecter l'opération « Les Robiniers » et le lotissement « Le Clos du Sorbier »

## ARTICLE AUa 4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

### 4.1. EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 4.2. ASSAINISSEMENT

Les dispositions applicables au territoire de Beausemblant sont celles du règlement d'assainissement en vigueur. Toute construction doit respecter ce règlement qui définit les conditions d'usage du réseau public.

#### ▪ **Eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'assainissement non collectif est interdit dans les zones desservies par le réseau d'eaux usées.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au Règlement Général d'Assainissement, pourra être exceptionnellement admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

Tout rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau est interdit.

Rappel: Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé Publique, article L.1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

#### ▪ **Eaux pluviales et de ruissellement**

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas, être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

La solution prioritaire est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle, ou de bassins, de citernes,...

Toute surface imperméable nouvellement créée (construction, terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseau)
- leur rétention (citerne, bassin de rétention)
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration)

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération dans sa globalité.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Lorsque l'infiltration dans le sol n'est pas réalisable, il convient de se reporter au zonage d'assainissement des eaux pluviales (en annexe du PLU).

Pour les bâtiments d'activités, les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l'établissement, assimilées à des eaux résiduaires, doivent être traitées et évacuées comme telles.

#### **4.3. AUTRES RÉSEAUX**

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

#### **4.4. DÉCHETS**

Toute demande (construction, rénovation...) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

### **ARTICLE AUa 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Non réglementé (Article supprimé par la loi ALUR)

### **ARTICLE AUa 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### **6.1. CHAMP D'APPLICATION**

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

Elles s'appliquent en tous points de la construction : les débords de toitures ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de débordement par rapport à la façade. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

#### **6.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

L'implantation des constructions devra se réaliser en respectant un recul d'implantation d'au moins 5 m le long de la route des carrières

Le long de la voie nouvelle, l'implantation des constructions devra rechercher une continuité urbaine et pourra se réaliser en respectant un recul d'implantation entre 1 et 5 m maximum.

#### **6.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

### **ARTICLE AUa 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

#### **7.1. CHAMP D'APPLICATION**

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Elles s'appliquent en tous points de la construction : les débords de toiture, dans la limite de 0,50 m de débordement, ne sont pas prises en compte.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

#### **7.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

L'implantation des constructions doit se réaliser :



- pour les limites latérales : sur au moins une limite séparative
- pour les limites de fond de parcelles : en respectant un recul minimum au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 m.

### **7.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise en raison de leur nature, de leur fonctionnement, pour des questions de sécurité ou d'architecture

## **ARTICLE AUa 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Non réglementé

## **ARTICLE AUa 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé

## **ARTICLE AUa 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

*La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.*

### **10.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **9 m au faitage**.

### **10.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

## **ARTICLE AUa 11. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **11.1. RAPPEL**

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

### **11.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- **Implantation dans son environnement bâti**

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et en général d'harmonie urbaine. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent.

#### ▪ **Implantation des constructions dans le site**

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue...) et être adaptée au terrain naturel dans l'objectif d'optimiser son efficacité énergétique et de s'intégrer au site. Les mouvements de terrain (déblais/remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

Sur les terrains plats, il ne sera admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée.

Pour les terrains en pente, les talus et les remblais cumulés sont limités. Les talus seront soit adoucis, lissés, plantés, soit construits avec un petit mur de soutènement (1 m environ). Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits.

#### ▪ **Les volumes**

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture,...) sans rapport avec l'architecture locale.

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à l'éco-construction, sont autorisées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

Les annexes doivent être traités avec les mêmes matériaux que la construction principale (sauf pour les abris de bois d'une emprise au sol inférieure à 10m<sup>2</sup>).

#### ▪ **Les façades**

Doivent être recouverts sans délais d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc... L'enduit de finition doit être finement lissé, gratté ou frotté.

Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que les fausses pierres.

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter la tonalité générale du site urbain : les enduits devront être de teinte proche des pisés traditionnels (enduits allant de l'ocre jaune au rosé ou bardage mat de couleur éteintes). Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives ou brillantes. La couleur blanche est interdite pour les enduits.

Les murs pignons aveugles ou non, et les parties apparentes des murs séparatifs de bâtiments doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, avoir la même couleur que celle-ci.

#### ▪ **Les toitures**

Les toitures doivent être de disposition simple. Elles doivent être parallèles ou perpendiculaires à l'axe des voies. Pour répondre aux objectifs de production d'énergie solaire ou de solarisation passive de la construction, une implantation différente pourra être admise.

Leur pente doit être au maximum de 35% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les pentes des toitures doivent être symétriques, sauf pour les pans de toiture comportant exclusivement des panneaux solaires.

Pour répondre aux objectifs de production d'énergie solaire de la construction, l'inclinaison des pans de toiture support du dispositif de production d'énergie pourra être supérieur à 65%.

Les toitures terrasses sont admises si elles participent à la performance énergétique de la construction ou si elles se justifient d'un point de vue de la cohérence architecturale (cohérence de la construction et insertion dans l'environnement bâti). Elles seront de préférences végétalisées.

Les jacobines, chiens assis,... sont interdits. Les châssis de toiture et autres ouvertures de type « fenêtre de toit » doivent être mises en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. En aucune manière, une réalisation saillante ne sera acceptée.

La couleur des matériaux de couverture doit être dans les tons terre cuite vieillie de teinte rouge, teintés dans la masse. Les couvertures de type tôle ondulée, fibro-ciment,... sont proscrites ainsi que les tuiles noires.

#### ▪ **Les clôtures**

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

À l'échelle de l'opération, une homogénéité de traitement des clôtures doit être respectée (matériaux, hauteur,...). Les typologies de clôtures peuvent varier en fonction des usages et de leur localisation.

Les clôtures ne doivent pas excéder 1,60 m de hauteur sur les limites et 1,80 m de hauteur sur les limites séparatives.

Sur les limites avec la voie et l'espace public : d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une grille ou d'un dispositif ajouré de conception simple.

Entre les habitations, les clôtures doivent être constituées :

- d'un mur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif ajouré de conception simple dont la hauteur totale n'excède pas 1,80 m
- et/ou de clôtures perméables, c'est à dire d'une simple grille ou grillage accompagné ou non d'une haie vive d'essences locales. Elles ne devront pas dépasser 1,80 m de hauteur et seront utilement plantées de végétaux grimpants afin de limiter les vis à vis

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton grossier, les parpaings agglomérés, etc, ...) est interdit. Les clôtures doivent être enduites sans délai après leur achèvement.

Dans tous les cas, les brise-vues de type haie artificielle, bâches en plastique apposés sur les clôtures sont proscrits.

Les teintes des matériaux utilisées doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux de construction locaux (tons pierre, terre, pisé,...). Comme pour la façade, les enduits seront réalisés de préférence avec une finition soignée et non grossière.

#### ▪ **Antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs, pompes à chaleur)**

Ils seront positionnées de manière aussi peu visible que possible depuis le domaine public et doivent être traités de manière à atténuer leur impact dans le paysage.

Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée. Les boîtiers techniques (électrique, télécommunication,...) seront intégrés à la clôture d'entrée.

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée, dans la limite des besoins propres de la construction. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

#### ▪ **Les piscines**

Leurs abords sont aussi soumis aux règles sur les déblais et remblais.

### **11.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE AUa 12. LES OBLIGATIONS DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

### ***Modalité de calcul d'une aire de stationnement :***

*La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 5m X 3m hors accès ou 25 m<sup>2</sup> y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite l'aire de stationnement est de 30 m<sup>2</sup>.*

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire.

### **12.1. POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION**

Il est exigé **2 places** de stationnement par logement.

### **12.2. A L'ÉCHELLE DE L'OPÉRATION**

Les places de stationnement des véhicules des visiteurs doivent être conçues sur l'opération, le long de la voie nouvelle. Le nombre de places doit correspondre à une demi place par logement produit (arrondi à l'unité supérieure).

## **ARTICLE AUa 13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

---

Les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation devront être respectés.

Les haies mono-spécifiques à feuillage persistant ne sont pas autorisées.

La liaison piétonne sera obligatoirement plantée.

## **ARTICLE AUa 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé (supprimé par la loi ALUR)

## **ARTICLE AUa 15. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé

## **ARTICLE AUa 16. OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Non réglementé

## CHAPITRE 2

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUb « LES GÉRANIUMS »

---

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone AUb « Les Géraniums » correspond à un secteur à urbaniser situé au Nord du village à proximité de l'école entre la route des carrières et le chemin des Géraniums.

Il s'agit d'un secteur à vocation dominante d'habitat.

### PÉRIMÈTRE PARTICULIER

Dans la zone AUb, sont identifiés :

- une **orientation d'aménagement et de programmation** intitulée « Les Géraniums » dont le périmètre figure sur le plan de zonage. Les constructions, aménagements et installations prévus devront respecter les principes définis dans cette orientation
- une **servitude de mixité** définie à l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme

## **ARTICLE AUb 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

### SONT INTERDITS DANS LA ZONE AUb

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens
- Les constructions destinées à l'industrie et les constructions à usage d'entrepôt
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées aux commerces
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières
  - Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
  - Les habitations légères de loisirs ou non
  - Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur, et sur les terrains de camping autorisés)
  - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...)

## **ARTICLE AUb 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

### **2.1. CONDITION DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION**

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUb est conditionnée à :

- la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone AUb

- l'élargissement de la route des carrières et du chemin des Géraniums

## **2.2. SONT NOTAMMENT ADMIS, DANS LA ZONE AUB**

Les constructions à usage artisanal à condition que leur surface soit inférieure à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher

## **2.3. CONDITION LIÉE AUX CONSTRUCTIONS DANS LE PÉRIMÈTRE D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Dans le périmètre, toutes constructions, aménagements et installations doivent respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Les Géraniums » (pièce n°3).

## **2.4. CONDITION LIÉE AUX OBJECTIFS DE MIXITÉ SOCIALE**

Dans la zone AUB, en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, l'opération de construction à usage d'habitation devra comporter un seuil minimal de 20% de logements locatifs sociaux.

## **ARTICLE AUB 3. ACCÈS ET VOIRIE**

---

Les accès et voirie doivent être conçus dans le respect des principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation, dont le périmètre figure sur le plan de zonage.

### **3.1. ACCÈS**

*L'accès correspond soit :*

*- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),  
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.*

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile, ...
- L'opération sera desservie par un bouclage routier depuis la route des Carrières

### **3.2. VOIRIE**

*La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation.*

*La voirie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.*

*La voirie privée correspond à une voie n'ayant fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par la collectivité, et dont la mise en œuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée (lotissement, permis d'aménager, ensemble collectif,...).*

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent. Ils doivent notamment permettre l'approche et la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement ou d'enlèvement des ordures ménagères
- Une liaison piétonne sera aménagée à l'Est de l'opération, permettant de connecter l'opération « Les Géraniums » au chemin des Géraniums

## ARTICLE AUb 4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

### 4.1. EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 4.2. ASSAINISSEMENT

Les dispositions applicables au territoire de Beausemblant sont celles du règlement d'assainissement en vigueur. Toute construction doit respecter ce règlement qui définit les conditions d'usage du réseau public.

#### ▪ **Eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'assainissement non collectif est interdit dans les zones desservies par le réseau d'eaux usées.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au Règlement Général d'Assainissement, pourra être exceptionnellement admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

Tout rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau est interdit.

Rappel: Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé Publique, article L.1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

#### ▪ **Eaux pluviales et de ruissellement**

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas, être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

La solution prioritaire est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle, ou de bassins, de citernes,...

Toute surface imperméable nouvellement créée (construction, terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseau)
- leur rétention (citerne, bassin de rétention)
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration)

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération dans sa globalité.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Lorsque l'infiltration dans le sol n'est pas réalisable, il convient de se reporter au zonage d'assainissement des eaux pluviales (en annexe du PLU).

Pour les bâtiments d'activités, les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l'établissement, assimilées à des eaux résiduaires, doivent être traitées et évacuées comme telles.

### **4.3. AUTRES RÉSEAUX**

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

### **4.4. DÉCHETS**

Toute demande (construction, rénovation...) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

## **ARTICLE AUb 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Non réglementé (Article supprimé par la loi ALUR)

## **ARTICLE AUb 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **6.1. CHAMP D'APPLICATION**

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

Elles s'appliquent en tous points de la construction : les débords de toitures ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de débordement par rapport à la façade. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

### **6.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

L'implantation des constructions devra rechercher une continuité urbaine et pourra se réaliser en respectant un recul d'implantation entre 1 et 5 m maximum

Le long de la route des carrières, l'implantation des constructions devra rechercher une continuité urbaine et respecter un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'axe de la voie.

### **6.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

## **ARTICLE AUb 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

### **7.1. CHAMP D'APPLICATION**

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Elles s'appliquent en tous points de la construction : les débords de toiture, dans la limite de 0,50 m de débordement, ne sont pas prises en compte.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

### **7.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Pour les bâtiments implantés le long du chemin des Géraniums :



- L'implantation des constructions doit se réaliser sur au moins une limite séparative

Pour les autres bâtiments :

- à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 m.

### **7.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise en raison de leur nature, de leur fonctionnement, pour des questions de sécurité ou d'architecture

## **ARTICLE AUb 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Non réglementé

## **ARTICLE AUb 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé

## **ARTICLE AUb 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

*La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.*

### **10.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- **11 m** au faîtage pour les constructions de type **collectif**
- **9 m** au faîtage pour les constructions de type **individuel ou intermédiaire**

### **10.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

## **ARTICLE AUb 11. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **11.1. RAPPEL**

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

## **11.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **▪ Implantation dans son environnement bâti**

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et en général d'harmonie urbaine. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent.

### **▪ Implantation des constructions dans le site**

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue...) et être adaptée au terrain naturel dans l'objectif d'optimiser son efficacité énergétique et de s'intégrer au site. Les mouvements de terrain (déblais/remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

Sur les terrains plats, il ne sera admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée.

Pour les terrains en pente, les talus et les remblais cumulés sont limités. Les talus seront soit adoucis, lissés, plantés, soit construits avec un petit mur de soutènement (1 m environ). Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits.

### **▪ Les volumes**

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture,...) sans rapport avec l'architecture locale.

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à l'éco-construction, sont autorisées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

Les annexes doivent être traités avec les mêmes matériaux que la construction principale (sauf pour les abris de bois d'une emprise au sol inférieure à 10m<sup>2</sup>).

### **▪ Les façades**

Doivent être recouverts sans délais d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc... L'enduit de finition doit être finement lissé, gratté ou frotté.

Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que les fausses pierres.

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter la tonalité générale du site urbain : les enduits devront être de teinte proche des pisés traditionnels (enduits allant de l'ocre jaune au rosé ou bardage mat de couleur éteintes). Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives ou brillantes. La couleur blanche est interdite pour les enduits.

Les murs pignons aveugles ou non, et les parties apparentes des murs séparatifs de bâtiments doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, avoir la même couleur que celle-ci.

## ▪ Les toitures

Les toitures doivent être de disposition simple. Elles doivent être parallèles ou perpendiculaires à l'axe des voies. Pour répondre aux objectifs de production d'énergie solaire ou de solarisation passive de la construction, une implantation différente pourra être admise.

Leur pente doit être au maximum de 35% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les pentes des toitures doivent être symétriques, sauf pour les pans de toiture comportant exclusivement des panneaux solaires.

Pour répondre aux objectifs de production d'énergie solaire de la construction, l'inclinaison des pans de toiture support du dispositif de production d'énergie pourra être supérieur à 65%.

Les toitures terrasses sont admises si elles participent à la performance énergétique de la construction ou si elles se justifient d'un point de vue de la cohérence architecturale (cohérence de la construction et insertion dans l'environnement bâti). Elles seront de préférences végétalisées.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les logements collectifs ou intermédiaires. Elles seront de préférences végétalisées.

Les jacobines, chiens assis,... sont interdits. Les châssis de toiture et autres ouvertures de type « fenêtre de toit » doivent être mises en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. En aucune manière, une réalisation saillante ne sera acceptée.

La couleur des matériaux de couverture doit être dans les tons terre cuite vieillie de teinte rouge, teintés dans la masse. Les couvertures de type tôle ondulée, fibro-ciment,... sont proscrites ainsi que les tuiles noires.

## ▪ Les clôtures

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

À l'échelle de l'opération, une homogénéité de traitement des clôtures doit être respectée (matériaux, hauteur,...). Les typologies de clôtures peuvent varier en fonction des usages et de leur localisation.

Les clôtures ne doivent pas excéder 1,60 m de hauteur sur les limites de la zone et 1,80 m de hauteur sur les limites séparatives.

Sur les limites avec la voie et l'espace public : d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une grille ou d'un dispositif ajouré de conception simple.

Entre les habitations, les clôtures doivent être constituées :

- d'un mur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif ajouré de conception simple dont la hauteur totale n'excède pas 1,80 m
- et/ou de clôtures perméables, c'est à dire d'une simple grille ou grillage accompagné ou non d'une haie vive d'essences locales. Elles ne devront pas dépasser 1,80 m de hauteur et seront utilement plantées de végétaux grimpants afin de limiter les vis à vis

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton grossier, les parpaings agglomérés, etc, ...) est interdit. Les clôtures doivent être enduites sans délai après leur achèvement.

Dans tous les cas, les brise-vues de type haie artificielle, bâches en plastique apposés sur les clôtures sont proscrits.

Les teintes des matériaux utilisées doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux de construction locaux (tons pierre, terre, pisé,...). Comme pour la façade, les enduits seront réalisés de préférence avec une finition soignée et non grossière.

## ▪ Antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs, pompes à chaleur)

Ils seront positionnées de manière aussi peu visible que possible depuis le domaine public et doivent être traités de manière à atténuer leur impact dans le paysage.

Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée. Les boîtiers techniques (électrique, télécommunication,...) seront intégrés à la clôture d'entrée.

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée, dans la limite des besoins propres de la construction. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

▪ **Les piscines**

Leurs abords sont aussi soumis aux règles sur les déblais et remblais.

**11.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE AUb 12. LES OBLIGATIONS DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

*Modalité de calcul d'une aire de stationnement :*

*La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 5m X 3m hors accès ou 25 m<sup>2</sup> y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite l'aire de stationnement est de 30 m<sup>2</sup>.*

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire.

**12.1. POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION**

Il est exigé **2 places** de stationnement par logement.

**12.2. A L'ÉCHELLE DE L'OPÉRATION**

- Les places de stationnement des véhicules des visiteurs doivent être conçues sur l'opération, le long de la voie nouvelle. Le nombre de places doit correspondre à une demi place par logement produit (arrondi à l'unité supérieure)
- Pour les opérations de construction à usage d'habitation comprenant des logements intermédiaires et/ou collectifs, doivent être prévues des aires pour le stationnement des deux roues. Les surfaces affectées au stationnement des deux roues doivent représenter au minimum 2 % de la surface de plancher totale créée, et seront couvertes

**ARTICLE AUb 13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

---

Les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation devront être respectés.

Les haies mono-spécifiques à feuillage persistant ne sont pas autorisées.

La liaison piétonne sera obligatoirement plantée.

**ARTICLE AUb 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé (supprimé par la loi ALUR)

**ARTICLE AUb 15. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé

**ARTICLE AUb 16. OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Non réglementé

## CHAPITRE 3

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUc « LE MERDARIOU »

---

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone AUc « Le Merdariou » correspond à un secteur à urbaniser situé dans le hameau de Bas Boresse à environ 1 km du centre-village et de l'école.

Il s'agit d'un secteur à vocation dominante d'habitat.

### PÉRIMÈTRE PARTICULIER

Dans la zone AUc, est définie une **orientation d'aménagement et de programmation** intitulée « Le Merdariou » dont le périmètre figure sur le plan de zonage. Les constructions, aménagements et installations prévus devront respecter les principes définis dans cette orientation.

## ARTICLE AUc 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

### SONT INTERDITS DANS LA ZONE AUc

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens
- Les constructions destinées à l'industrie et les constructions à usage d'entrepôt
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées aux commerces
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières
  - Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
  - Les habitations légères de loisirs ou non
  - Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur, et sur les terrains de camping autorisés)
  - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...)

## ARTICLE AUc 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

---

### 2.1. CONDITION DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUc est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone AUc

## **2.2. SONT NOTAMMENT ADMIS, DANS LA ZONE AUc**

Les constructions à usage artisanal à condition que leur surface soit inférieure à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher

## **2.3. CONDITION LIÉE AUX CONSTRUCTIONS DANS LE PÉRIMÈTRE D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Dans le périmètre, toutes constructions, aménagements et installations doivent respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Le Merdariou » (pièce n°3)

## **ARTICLE AUc 3. ACCÈS ET VOIRIE**

---

Les accès et voirie doivent être conçus dans le respect des principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation, dont le périmètre figure sur le plan de zonage.

### **3.1. ACCÈS**

*L'accès correspond soit :*

- à la limite de terrain joutant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile, ...
- L'opération sera desservie par un bouclage routier depuis la route de Bas Boresse
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur la chaussée

### **3.2. VOIRIE**

*La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation.*

*La voirie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.*

*La voirie privée correspond à une voie n'ayant fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par la collectivité, et dont la mise en œuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée (lotissement, permis d'aménager, ensemble collectif,...).*

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent. Ils doivent notamment permettre l'approche et la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement ou d'enlèvement des ordures ménagères

## **ARTICLE AUc 4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

### **4.1. EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

## 4.2. ASSAINISSEMENT

Les dispositions applicables au territoire de Beausemblant sont celles du règlement d'assainissement en vigueur. Toute construction doit respecter ce règlement qui définit les conditions d'usage du réseau public.

### ▪ **Eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'assainissement non collectif est interdit dans les zones desservies par le réseau d'eaux usées.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au Règlement Général d'Assainissement, pourra être exceptionnellement admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

Tout rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau est interdit.

Rappel: Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé Publique, article L.1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

### ▪ **Eaux pluviales et de ruissellement**

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas, être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

La solution prioritaire est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle, ou de bassins, de citernes,...

Toute surface imperméable nouvellement créée (construction, terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseau)
- leur rétention (citerne, bassin de rétention)
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration)

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération dans sa globalité.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Lorsque l'infiltration dans le sol n'est pas réalisable, il convient de se reporter au zonage d'assainissement des eaux pluviales (en annexe du PLU).

Pour les bâtiments d'activités, les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l'établissement, assimilées à des eaux résiduaires, doivent être traitées et évacuées comme telles.

## 4.3. AUTRES RÉSEAUX

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

## 4.4. DÉCHETS

Toute demande (construction, rénovation...) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

## **ARTICLE AUc 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Non réglementé (Article supprimé par la loi ALUR)

## **ARTICLE AUc 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **6.1. CHAMP D'APPLICATION**

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

Elles s'appliquent en tous points de la construction : les débords de toitures ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de débordement par rapport à la façade. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

### **6.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

L'implantation des constructions devra se réaliser en respectant un recul d'implantation d'au moins 5 m le long de la route de Bas Boresse

Le long de la voie nouvelle, l'implantation des constructions devra rechercher une continuité urbaine et pourra se réaliser en respectant un recul d'implantation entre 1 et 5 m maximum

### **6.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

## **ARTICLE AUc 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

### **7.1. CHAMP D'APPLICATION**

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Elles s'appliquent en tous points de la construction : les débords de toiture, dans la limite de 0,50 m de débordement, ne sont pas prises en compte.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

### **7.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

L'implantation des constructions doit se réaliser sur au moins une limite séparative

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 m.

### **7.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise en raison de leur nature, de leur fonctionnement, pour des questions de sécurité ou d'architecture



## **ARTICLE AUC 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Non réglementé

## **ARTICLE AUC 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé

## **ARTICLE AUC 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

*La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.*

### **10.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **9 m** au faîtage

### **10.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

## **ARTICLE AUC 11. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **11.1. RAPPEL**

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

### **11.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

#### **■ Implantation dans son environnement bâti**

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et en général d'harmonie urbaine. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent.

#### **■ Implantation des constructions dans le site**

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue...) et être adaptée au terrain naturel dans l'objectif d'optimiser son efficacité énergétique et de s'intégrer au site. Les mouvements de terrain (déblais/remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

Sur les terrains plats, il ne sera admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée.

Pour les terrains en pente, les talus et les remblais cumulés sont limités. Les talus seront soit adoucis, lissés, plantés, soit construits avec un petit mur de soutènement (1 m environ). Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits.

#### ▪ Les volumes

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture,...) sans rapport avec l'architecture locale.

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à l'éco-construction, sont autorisées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

Les annexes doivent être traités avec les mêmes matériaux que la construction principale (sauf pour les abris de bois d'une emprise au sol inférieure à 10m<sup>2</sup>).

#### ▪ Les façades

Doivent être recouverts sans délais d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc... L'enduit de finition doit être finement lissé, gratté ou frotté.

Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que les fausses pierres.

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter la tonalité générale du site urbain : les enduits devront être de teinte proche des pisés traditionnels (enduits allant de l'ocre jaune au rosé ou bardage mat de couleur éteintes). Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives ou brillantes. La couleur blanche est interdite pour les enduits.

Les murs pignons aveugles ou non, et les parties apparentes des murs séparatifs de bâtiments doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, avoir la même couleur que celle-ci.

#### ▪ Les toitures

Les toitures doivent être de disposition simple. Elles doivent être parallèles ou perpendiculaires à l'axe des voies. Pour répondre aux objectifs de production d'énergie solaire ou de solarisation passive de la construction, une implantation différente pourra être admise.

Leur pente doit être au maximum de 35% avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les pentes des toitures doivent être symétriques, sauf pour les pans de toiture comportant exclusivement des panneaux solaires.

Pour répondre aux objectifs de production d'énergie solaire de la construction, l'inclinaison des pans de toiture support du dispositif de production d'énergie pourra être supérieure à 65%.

Les toitures terrasses sont admises si elles participent à la performance énergétique de la construction ou si elles se justifient d'un point de vue de la cohérence architecturale (cohérence de la construction et insertion dans l'environnement bâti). Elles seront de préférences végétalisées.

Les jacobines, chiens assis,... sont interdits. Les châssis de toiture et autres ouvertures de type « fenêtre de toit » doivent être mises en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. En aucune manière, une réalisation saillante ne sera acceptée.

La couleur des matériaux de couverture doit être dans les tons terre cuite vieillie de teinte rouge, teintés dans la masse. Les couvertures de type tôle ondulée, fibro-ciment,... sont proscrites ainsi que les tuiles noires.

#### ▪ Les clôtures

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

À l'échelle de l'opération, une homogénéité de traitement des clôtures doit être respectée (matériaux, hauteur,...). Les typologies de clôtures peuvent varier en fonction des usages et de leur localisation.

Les clôtures ne doivent pas excéder 1,60 m de hauteur sur les limites et 1,80 m de hauteur sur les limites séparatives.

Sur les limites avec la voie et l'espace public : d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une grille ou d'un dispositif ajouré de conception simple.

Entre les habitations, les clôtures doivent être constituées :

- d'un mur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif ajouré de conception simple dont la hauteur totale n'excède pas 1,80 m
- et/ou de clôtures perméables, c'est à dire d'une simple grille ou grillage accompagné ou non d'une haie vive d'essences locales. Elles ne devront pas dépasser 1,80 m de hauteur et seront utilement plantées de végétaux grimpants afin de limiter les vis à vis

Une haie végétale paysagère et d'essences locales doit être constituée entre le nouvel espace à urbaniser et l'habitation existante (limite Est de l'orientation d'aménagement et de programmation)

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton grossier, les parpaings agglomérés, etc, ...) est interdit. Les clôtures doivent être enduites sans délai après leur achèvement.

Dans tous les cas, les brise-vues de type haie artificielle, bâches en plastique apposés sur les clôtures sont proscrits.

Les teintes des matériaux utilisées doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux de construction locaux (tons pierre, terre, pisé,...). Comme pour la façade, les enduits seront réalisés de préférence avec une finition soignée et non grossière.

#### ▪ Antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs, pompes à chaleur)

Ils seront positionnées de manière aussi peu visible que possible depuis le domaine public et doivent être traités de manière à atténuer leur impact dans le paysage.

Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée. Les boîtiers techniques (électrique, télécommunication,...) seront intégrés à la clôture d'entrée.

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée, dans la limite des besoins propres de la construction. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

#### ▪ Les piscines

Leurs abords sont aussi soumis aux règles sur les déblais et remblais.

### 11.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE AUc 12. LES OBLIGATIONS DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### Modalité de calcul d'une aire de stationnement :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 5m X 3m hors accès ou 25 m<sup>2</sup> y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite l'aire de stationnement est de 30 m<sup>2</sup>.

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire.

### **12.1. POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION**

Il est exigé **2 places** de stationnement par logement.

### **12.2. A L'ÉCHELLE DE L'OPÉRATION**

Les places de stationnement des véhicules des visiteurs doivent être conçues sur l'opération, le long de la voie nouvelle. Le nombre de places doit correspondre à une demi place par logement produit (arrondi à l'unité supérieure).

## **ARTICLE AUc 13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

---

Les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation devront être respectés.

Les haies mono-spécifiques à feuillage persistant ne sont pas autorisées.

## **ARTICLE AUc 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé (supprimé par la loi ALUR)

## **ARTICLE AUc 15. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé

## **ARTICLE AUc 16. OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Non réglementé

## CHAPITRE 4

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUd « LE MERDARIOU »

---

#### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone AUd « Le Merdariou » correspond à un secteur à urbaniser situé dans le hameau de Bas Boresse à environ 1 km du centre-village et de l'école.

Il s'agit d'un secteur à vocation dominante d'habitat.

#### PÉRIMÈTRE PARTICULIER

Dans la zone AUd, est définie une **orientation d'aménagement et de programmation** intitulée « Le Merdariou » dont le périmètre figure sur le plan de zonage. Les constructions, aménagements et installations prévus devront respecter les principes définis dans cette orientation.

#### **ARTICLE AUd 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

##### SONT INTERDITS DANS LA ZONE AUd

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens
- Les constructions destinées à l'industrie et les constructions à usage d'entrepôt
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées aux commerces
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières
  - Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
  - Les habitations légères de loisirs ou non
  - Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur, et sur les terrains de camping autorisés)
  - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...)

#### **ARTICLE AUd 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

##### **2.1. CONDITION DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION**

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUd est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone AUd

## **2.2. SONT NOTAMMENT ADMIS, DANS LA ZONE AUd**

Les constructions à usage artisanal à condition que leur surface soit inférieure à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher

## **2.3. CONDITION LIÉE AUX CONSTRUCTIONS DANS LE PÉRIMÈTRE D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Dans le périmètre, toutes constructions, aménagements et installations doivent respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Le Merdariou » (pièce n°3).

## **ARTICLE AUd 3. ACCÈS ET VOIRIE**

---

Les accès et voirie doivent être conçus dans le respect des principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation, dont le périmètre figure sur le plan de zonage.

### **3.1. ACCÈS**

*L'accès correspond soit :*

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile, ...
- L'opération sera desservie par un accès unique depuis la rue des Roses
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur la chaussée

### **3.2. VOIRIE**

*La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation.*

*La voirie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.*

*La voirie privée correspond à une voie n'ayant fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par la collectivité, et dont la mise en œuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée (lotissement, permis d'aménager, ensemble collectif,...).*

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent. Ils doivent notamment permettre l'approche et la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement ou d'enlèvement des ordures ménagères

## **ARTICLE AUd 4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

### **4.1. EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

## 4.2. ASSAINISSEMENT

Les dispositions applicables au territoire de Beausemblant sont celles du règlement d'assainissement en vigueur. Toute construction doit respecter ce règlement qui définit les conditions d'usage du réseau public.

### ▪ **Eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'assainissement non collectif est interdit dans les zones desservies par le réseau d'eaux usées.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au Règlement Général d'Assainissement, pourra être exceptionnellement admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

Tout rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau est interdit.

Rappel: Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé Publique, article L.1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

### ▪ **Eaux pluviales et de ruissellement**

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas, être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

La solution prioritaire est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle, ou de bassins, de citernes,...

Toute surface imperméable nouvellement créée (construction, terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseau)
- leur rétention (citerne, bassin de rétention)
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration)

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération dans sa globalité.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Lorsque l'infiltration dans le sol n'est pas réalisable, il convient de se reporter au zonage d'assainissement des eaux pluviales (en annexe du PLU).

Pour les bâtiments d'activités, les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l'établissement, assimilées à des eaux résiduares, doivent être traitées et évacuées comme telles.

## 4.3. AUTRES RÉSEAUX

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

## 4.4. DÉCHETS

Toute demande (construction, rénovation...) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

## **ARTICLE AUd 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Non réglementé (Article supprimé par la loi ALUR)

## **ARTICLE AUd 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **6.1. CHAMP D'APPLICATION**

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

Elles s'appliquent en tous points de la construction : les débords de toitures ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de débordement par rapport à la façade. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

### **6.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

L'implantation des constructions devra se réaliser en respectant un recul d'implantation d'au moins 10 m le long de la rue des Roses. Les annexes à l'habitation de moins de 30 m<sup>2</sup> et les piscines peuvent s'implanter avec un recul de 5 m seulement par rapport à cet axe.

Le long de la voie nouvelle, l'implantation des constructions devra rechercher une continuité urbaine et devra se réaliser à l'alignement ou en léger recul (maximum 3 m)

### **6.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

## **ARTICLE AUd 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

### **7.1. CHAMP D'APPLICATION**

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Elles s'appliquent en tous points de la construction : les débords de toiture, dans la limite de 0,50 m de débordement, ne sont pas prises en compte.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

### **7.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 m.

### **7.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise en raison de leur nature, de leur fonctionnement, pour des questions de sécurité ou d'architecture



## **ARTICLE AUd 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Non réglementé

## **ARTICLE AUd 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé

## **ARTICLE AUd 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

*La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.*

### **10.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **9 m** au faîtage

### **10.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

## **ARTICLE AUd 11. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **11.1. RAPPEL**

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

### **11.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

#### **▪ Implantation dans son environnement bâti**

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et en général d'harmonie urbaine. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent.

#### **▪ Implantation des constructions dans le site**

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue...) et être adaptée au terrain naturel dans l'objectif d'optimiser son efficacité énergétique et de s'intégrer au site. Les mouvements de terrain (déblais/remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

Sur les terrains plats, il ne sera admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée.

Pour les terrains en pente, les talus et les remblais cumulés sont limités. Les talus seront soit adoucis, lissés, plantés, soit construits avec un petit mur de soutènement (1 m environ). Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits.

#### ▪ Les volumes

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture,...) sans rapport avec l'architecture locale.

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à l'éco-construction, sont autorisées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

Les annexes doivent être traités avec les mêmes matériaux que la construction principale (sauf pour les abris de bois d'une emprise au sol inférieure à 10m<sup>2</sup>).

#### ▪ Les façades

Doivent être recouverts sans délais d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc... L'enduit de finition doit être finement lissé, gratté ou frotté.

Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que les fausses pierres.

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter la tonalité générale du site urbain : les enduits devront être de teinte proche des pisés traditionnels (enduits allant de l'ocre jaune au rosé ou bardage mat de couleur éteintes). Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives ou brillantes. La couleur blanche est interdite pour les enduits.

Les murs pignons aveugles ou non, et les parties apparentes des murs séparatifs de bâtiments doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, avoir la même couleur que celle-ci.

#### ▪ Les toitures

Les toitures doivent être de disposition simple. Elles doivent être parallèles ou perpendiculaires à l'axe des voies. Pour répondre aux objectifs de production d'énergie solaire ou de solarisation passive de la construction, une implantation différente pourra être admise.

Leur pente doit être au maximum de 35% avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les pentes des toitures doivent être symétriques, sauf pour les pans de toiture comportant exclusivement des panneaux solaires.

Pour répondre aux objectifs de production d'énergie solaire de la construction, l'inclinaison des pans de toiture support du dispositif de production d'énergie pourra être supérieure à 65%.

Les toitures terrasses sont admises si elles participent à la performance énergétique de la construction ou si elles se justifient d'un point de vue de la cohérence architecturale (cohérence de la construction et insertion dans l'environnement bâti). Elles seront de préférences végétalisées.

Les jacobines, chiens assis,... sont interdits. Les châssis de toiture et autres ouvertures de type « fenêtre de toit » doivent être mises en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. En aucune manière, une réalisation saillante ne sera acceptée.

La couleur des matériaux de couverture doit être dans les tons terre cuite vieillie de teinte rouge, teintés dans la masse. Les couvertures de type tôle ondulée, fibro-ciment,... sont proscrites ainsi que les tuiles noires.

#### ▪ Les clôtures

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

À l'échelle de l'opération, une homogénéité de traitement des clôtures doit être respectée (matériaux, hauteur, ...). Les typologies de clôtures peuvent varier en fonction des usages et de leur localisation.

Les clôtures ne doivent pas excéder 1,60 m de hauteur sur les limites et 1,80 m de hauteur sur les limites séparatives.

Sur les limites avec la voie et l'espace public : d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une grille ou d'un dispositif ajouré de conception simple.

Entre les habitations, les clôtures doivent être constituées :

- d'un mur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif ajouré de conception simple dont la hauteur totale n'excède pas 1,80 m
- et/ou de clôtures perméables, c'est à dire d'une simple grille ou grillage accompagné ou non d'une haie vive d'essences locales. Elles ne devront pas dépasser 1,80 m de hauteur et seront utilement plantées de végétaux grimpants afin de limiter les vis à vis

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton grossier, les parpaings agglomérés, etc, ...) est interdit. Les clôtures doivent être enduites sans délai après leur achèvement.

Dans tous les cas, les brise-vues de type haie artificielle, bâches en plastique apposés sur les clôtures sont proscrits.

Les teintes des matériaux utilisées doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux de construction locaux (tons pierre, terre, pisé,...). Comme pour la façade, les enduits seront réalisés de préférence avec une finition soignée et non grossière.

#### ▪ Antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs, pompes à chaleur)

Ils seront positionnées de manière aussi peu visible que possible depuis le domaine public et doivent être traités de manière à atténuer leur impact dans le paysage.

Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée. Les boîtiers techniques (électrique, télécommunication,...) seront intégrés à la clôture d'entrée.

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée, dans la limite des besoins propres de la construction. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

#### ▪ Les piscines

Leurs abords sont aussi soumis aux règles sur les déblais et remblais.

### 11.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE AUd 12. LES OBLIGATIONS DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### Modalité de calcul d'une aire de stationnement :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 5m X 3m hors accès ou 25 m<sup>2</sup> y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite l'aire de stationnement est de 30 m<sup>2</sup>.

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire.

#### **12.1. POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION**

Il est exigé **2 places** de stationnement par logement.

#### **12.2. A L'ÉCHELLE DE L'OPÉRATION**

Les places de stationnement des véhicules des visiteurs doivent être conçues sur l'opération, le long de la voie nouvelle. Le nombre de places doit correspondre à une demi place par logement produit (arrondi à l'unité supérieure).

### **ARTICLE AUd 13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

---

Les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation devront être respectés.

Les haies mono-spécifiques à feuillage persistant ne sont pas autorisées.

### **ARTICLE AUd 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé (supprimé par la loi ALUR)

### **ARTICLE AUd 15. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé

### **ARTICLE AUd 16. OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Non réglementé

# CHAPITRE 5

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUe « BANCEL »

---

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone AUe « Bancel » correspond à un secteur à urbaniser situé le long de la route de Bancel (RD122b) et à proximité de la route nationale 7.

Il s'agit d'un secteur à vocation dominante d'habitat.

### PÉRIMÈTRE PARTICULIER

Dans la zone AUe, est définie une **orientation d'aménagement et de programmation** intitulée « Bancel » dont le périmètre figure sur le plan de zonage. Les constructions, aménagements et installations prévus devront respecter les principes définis dans cette orientation.

### RISQUES NATURELS

La zone AUe comprend des secteurs exposés à des **risques d'inondation**. Ils sont indiqués sur le plan de zonage par une trame spécifique.

En fonction du niveau et de la nature de l'aléa sur les zones concernées, des prescriptions particulières doivent être respectées :

- Zone constructible sous conditions, liée au risque d'inondation (B)
- Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque d'inondation (R1 et R2)

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (carte des aléas).

## **ARTICLE AUe 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

### SONT INTERDITS DANS LA ZONE AUe

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens
- Les constructions destinées à l'industrie et les constructions à usage d'entrepôt
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées aux commerces
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières
  - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
  - Les habitations légères de loisirs ou non

- Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur, et sur les terrains de camping autorisés)
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...)

## **ARTICLE AUe 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

### **2.1. CONDITION DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION**

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUe est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone AUe

### **2.2. SONT NOTAMMENT ADMIS, DANS LA ZONE AUe**

Les constructions à usage artisanal à condition que leur surface soit inférieure à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### **2.3. CONDITION LIÉE AUX CONSTRUCTIONS DANS LE PÉRIMÈTRE D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Dans le périmètre, toutes constructions, aménagements et installations doivent respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Bancel » (pièce n°3).

## **ARTICLE AUe 3. ACCÈS ET VOIRIE**

---

Les accès et voirie doivent être conçus dans le respect des principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation, dont le périmètre figure sur le plan de zonage.

### **3.1. ACCÈS**

*L'accès correspond soit :*

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile, ...
- L'opération sera desservie d'un point de vue routier par un accès unique depuis la route de Bancel
- Un accès routier doit être maintenu à l'Ouest de l'opération pour permettre l'accès à la propriété voisine
- Un accès piétonnier doit être réalisé entre la route de Bancel et l'impasse des Mirabelles
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur la chaussée

### **3.2. VOIRIE**

*La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation.*

*La voirie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.*

*La voirie privée correspond à une voie n'ayant fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par la collectivité, et dont la mise en œuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée (lotissement, permis d'aménager, ensemble collectif,...).*

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent. Ils doivent notamment permettre l'approche et la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement ou d'enlèvement des ordures ménagères
- Une liaison piétonne sera aménagée au sein de l'opération, permettant de connecter l'opération « Bancel » et le lotissement « Les Mirabelles »
- La voie nouvelle doit impérativement comporter une aire de retournement

## **ARTICLE AUe 4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

### **4.1. EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **4.2. ASSAINISSEMENT**

Les dispositions applicables au territoire de Beausemblant sont celles du règlement d'assainissement en vigueur. Toute construction doit respecter ce règlement qui définit les conditions d'usage du réseau public.

#### **▪ Eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'assainissement non collectif est interdit dans les zones desservies par le réseau d'eaux usées.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au Règlement Général d'Assainissement, pourra être exceptionnellement admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

Tout rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau est interdit.

Rappel : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé Publique, article L.1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

#### **▪ Eaux pluviales et de ruissellement**

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas, être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

La solution prioritaire est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle, ou de bassins, de citernes,...

Toute surface imperméable nouvellement créée (construction, terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseau)
- leur rétention (citerne, bassin de rétention)
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration)

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération dans sa globalité.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Lorsque l'infiltration dans le sol n'est pas réalisable, il convient de se reporter au zonage d'assainissement des eaux pluviales (en annexe du PLU).

Pour les bâtiments d'activités, les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l'établissement, assimilées à des eaux résiduaires, doivent être traitées et évacuées comme telles.

#### **4.3. AUTRES RÉSEAUX**

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

#### **4.4. DÉCHETS**

Toute demande (construction, rénovation...) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

### **ARTICLE AUe 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Non réglementé (Article supprimé par la loi ALUR)

### **ARTICLE AUe 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### **6.1. CHAMP D'APPLICATION**

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

Elles s'appliquent en tous points de la construction : les débords de toitures ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de débordement par rapport à la façade. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

#### **6.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

L'implantation des constructions devra se réaliser en respectant un recul d'implantation d'au moins 10 m par rapport à l'axe de la route départementale 122b

Au Nord de la voie nouvelle, l'implantation des constructions devra rechercher une continuité urbaine et pourra se réaliser en respectant un recul d'implantation d'au moins 5 mètres

Au Sud de la voie nouvelle, l'implantation des constructions devra rechercher une continuité urbaine et pourra s'implanter à l'alignement

#### **6.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.



## **ARTICLE AUe 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

### **7.1. CHAMP D'APPLICATION**

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Elles s'appliquent en tous points de la construction : les débords de toiture, dans la limite de 0,50 m de débordement, ne sont pas prises en compte.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

### **7.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

L'implantation des constructions doit se réaliser :

- pour les limites latérales : sur au moins une limite séparative
- pour les limites de fond de parcelles : en respectant un recul minimum au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 m.

### **7.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise en raison de leur nature, de leur fonctionnement, pour des questions de sécurité ou d'architecture

## **ARTICLE AUe 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Non réglementé

## **ARTICLE AUe 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé

## **ARTICLE AUe 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

*La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.*

### **10.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **9 m au faitage**.

### **10.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

### 11.1. RAPPEL

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

### 11.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### ▪ **Implantation dans son environnement bâti**

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et en général d'harmonie urbaine. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent.

#### ▪ **Implantation des constructions dans le site**

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue...) et être adaptée au terrain naturel dans l'objectif d'optimiser son efficacité énergétique et de s'intégrer au site. Les mouvements de terrain (déblais/remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

Sur les terrains plats, il ne sera admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée.

Pour les terrains en pente, les talus et les remblais cumulés sont limités. Les talus seront soit adoucis, lissés, plantés, soit construits avec un petit mur de soutènement (1 m environ). Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits.

#### ▪ **Les volumes**

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture,...) sans rapport avec l'architecture locale.

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à l'éco-construction, sont autorisées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

Les annexes doivent être traités avec les mêmes matériaux que la construction principale (sauf pour les abris de bois d'une emprise au sol inférieure à 10m<sup>2</sup>).

#### ▪ **Les façades**

Doivent être recouverts sans délais d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc... L'enduit de finition doit être finement lissé, gratté ou frotté.

Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que les fausses pierres.

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter la tonalité générale du site urbain : les enduits devront être de teinte proche des pisés

traditionnels (enduits allant de l'ocre jaune au rosé ou bardage mat de couleur éteintes). Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives ou brillantes. La couleur blanche est interdite pour les enduits.

Les murs pignons aveugles ou non, et les parties apparentes des murs séparatifs de bâtiments doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, avoir la même couleur que celle ci.

#### ▪ Les toitures

Les toitures doivent être de disposition simple. Elles doivent être parallèles ou perpendiculaires à l'axe des voies. Pour répondre aux objectifs de production d'énergie solaire ou de solarisation passive de la construction, une implantation différente pourra être admise.

Leur pente doit être au maximum de 35% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les pentes des toitures doivent être symétriques, sauf pour les pans de toiture comportant exclusivement des panneaux solaires.

Pour répondre aux objectifs de production d'énergie solaire de la construction, l'inclinaison des pans de toiture support du dispositif de production d'énergie pourra être supérieur à 65%.

Les toitures terrasses sont admises si elles participent à la performance énergétique de la construction ou si elles se justifient d'un point de vue de la cohérence architecturale (cohérence de la construction et insertion dans l'environnement bâti). Elles seront de préférences végétalisées.

Les jacobines, chiens assis,... sont interdits. Les châssis de toiture et autres ouvertures de type « fenêtre de toit » doivent être mises en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. En aucune manière, une réalisation saillante ne sera acceptée.

La couleur des matériaux de couverture doit être dans les tons terre cuite vieillie de teinte rouge, teintés dans la masse. Les couvertures de type tôle ondulée, fibro-ciment,... sont proscrites ainsi que les tuiles noires.

#### ▪ Les clôtures

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

À l'échelle de l'opération, une homogénéité de traitement des clôtures doit être respectée (matériaux, hauteur,...). Les typologies de clôtures peuvent varier en fonction des usages et de leur localisation.

Les clôtures ne doivent pas excéder 1,60 m de hauteur sur les limites et 1,80 m de hauteur sur les limites séparatives.

Sur les limites avec la voie et l'espace public : d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une grille ou d'un dispositif ajouré de conception simple.

Entre les habitations, les clôtures doivent être constituées :

- d'un mur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif ajouré de conception simple dont la hauteur totale n'excède pas 1,80 m
- et/ou de clôtures perméables, c'est à dire d'une simple grille ou grillage accompagné ou non d'une haie vive d'essences locales. Elles ne devront pas dépasser 1m80 de hauteur et seront utilement plantées de végétaux grimpants afin de limiter les vis à vis

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton grossier, les parpaings agglomérés, etc, ...) est interdit. Les clôtures doivent être enduites sans délai après leur achèvement.

Dans tous les cas, les brise-vues de type haie artificielle, bâches en plastique apposés sur les clôtures sont proscrits.

Les teintes des matériaux utilisées doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux de construction locaux (tons pierre, terre, pisé,...). Comme pour la façade, les enduits seront réalisés de préférence avec une finition soignée et non grossière.

▪ **Antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs, pompes à chaleur)**

Ils seront positionnées de manière aussi peu visible que possible depuis le domaine public et doivent être traités de manière à atténuer leur impact dans le paysage.

Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée. Les boîtiers techniques (électrique, télécommunication,...) seront intégrés à la clôture d'entrée.

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée, dans la limite des besoins propres de la construction. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

▪ **Les piscines**

Leurs abords sont aussi soumis aux règles sur les déblais et remblais.

**11.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE AUe 12. LES OBLIGATIONS DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

*Modalité de calcul d'une aire de stationnement :*

*La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 5m X 3m hors accès ou 25 m<sup>2</sup> y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite l'aire de stationnement est de 30 m<sup>2</sup>.*

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire.

**12.1. POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION**

Il est exigé **2 places** de stationnement par logement.

**12.2. A L'ÉCHELLE DE L'OPÉRATION**

Les places de stationnement des véhicules des visiteurs doivent être conçues sur l'opération, le long de la voie nouvelle. Le nombre de places doit correspondre à une demi place par logement produit (arrondi à l'unité supérieure).

**ARTICLE AUe 13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

---

Les haies mono-spécifiques à feuillage persistant ne sont pas autorisées.

Les liaisons piétonnes seront obligatoirement plantées.

**ARTICLE AUe 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé (supprimé par la loi ALUR)

**ARTICLE AUe 15. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé

**ARTICLE AUe 16. OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Non réglementé

# CHAPITRE 6

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUi « LES PIERRELLES »

---

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone AUi « Les Pierrelles » correspond à une extension de la zone d'activité actuelle et attenante.

Insuffisamment équipée, elle est destinée à être ouverte à l'urbanisation :

- sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble correspondant au secteur AUi1
- au fur et à mesure de l'équipement de la zone pour la zone AUi2

Elle a une vocation d'activités économiques. La délivrance des autorisations d'urbanisme est subordonnée à la réalisation des réseaux nécessaires à sa desserte.

### PÉRIMÈTRE PARTICULIER

La zone AUi est concernée par :

- Une **orientation d'aménagement et de programmation** intitulée « Les Pierrelles ». Les constructions, aménagement et installations prévus dans ces secteurs devront respecter les principes définis dans cette orientation.

### ARTICLE AUi 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### SONT INTERDITS DANS LA ZONE AUi

- Les constructions destinées à l'habitation
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions à usage de commerce, exceptées celles mentionnées à l'article AUi2
- Les constructions à usage d'entrepôt, exceptées celles mentionnées à l'article AUi2
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières
  - Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
  - Les habitations légères de loisirs ou non
  - Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur, et sur les terrains de camping autorisés)
  - Les affouillements et/ou exhaussements du sol, exceptés ceux mentionnés à l'article AUi2

### ARTICLE AUi 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

---

#### 2.1. CONDITION DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'ouverture à l'urbanisation du secteur AUi1 est conditionnée à la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble portant sur chaque secteur.

## **2.2. CONDITION LIÉE AUX CONSTRUCTIONS DANS LE PÉRIMÈTRE D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Dans le périmètre, toutes constructions, aménagements et installations doivent respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Les Pierrelles » (pièce n°3).

## **2.3. APRÈS OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE, SONT ADMIS :**

- Les constructions et installations à usage :
  - artisanal et industriel, soumises ou non au régime des Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE), à condition qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des inconvénients, ou des risques graves en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux
  - d'entrepôt à condition d'être lié aux activités existantes ou autorisées dans la zone
- Les constructions à usage de commerce de type « halls d'exposition » et « vente directe » à condition qu'elles soient liées aux activités implantées ou autorisées dans la zone
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## **ARTICLE AUi 3. ACCÈS ET VOIRIE**

---

Les accès et voirie doivent être conçus dans le respect des principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation, dont le périmètre figure sur le plan de zonage.

### **3.1. ACCÈS**

*L'accès correspond soit :*

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

- L'accès au secteur AUi1 sera assuré par un accès unique au Sud de la zone depuis la route des Pierrelles
- Une mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes sera systématiquement recherchée
- Un accès unique sera autorisé pour les occupations et utilisations à réaliser sur des terrains issus de divisions parcelles

### **3.2. VOIRIE**

*La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation.*

*La voirie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.*

*La voirie privée correspond à une voie n'ayant fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par la collectivité, et dont la mise en œuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée (lotissement, permis d'aménager, ensemble collectif,...).*

- Les voies (publiques ou privées) doivent être adaptées à l'opération qu'elles desservent et avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie et aux engins d'enlèvement des ordures ménagères. Elles doivent être, en bon état de viabilité.

## **ARTICLE AUi 4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

### **4.1. EAU POTABLE**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **4.2. ASSAINISSEMENT**

Les dispositions applicables au territoire de Beausemblant sont celles du règlement d'assainissement en vigueur. Toute construction doit respecter ce règlement qui définit les conditions d'usage du réseau public.

#### **▪ Eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Rappel : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé Publique, article L.1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

#### **▪ Eaux pluviales et de ruissellement**

La solution prioritaire est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle sauf si un dispositif collectif est mis en place sur le secteur.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

### **4.3. AUTRES RÉSEAUX**

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

## **ARTICLE AUi 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Non réglementé (supprimé par la loi ALUR)

## **ARTICLE AUi 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **6.1. CHAMP D'APPLICATION**

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

Elles s'appliquent en tous points de la construction : les débords de toitures ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de débordement par rapport à la façade.

## **6.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

L'implantation des constructions devra se réaliser en respectant un recul d'implantation de 4 m minimum le long des voies.

## **6.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

# **ARTICLE AUi 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

## **7.1. CHAMP D'APPLICATION**

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Elles s'appliquent en tous points de la construction : les débords de toiture, dans la limite de 0,50 m de débordement, ne sont pas prises en compte.

## **7.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

L'implantation des constructions peut se réaliser soit :

- sur la limite séparative
- en recul minimum d'au moins 3 mètres

## **7.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise en raison de leur nature, de leur fonctionnement, pour des questions de sécurité ou d'architecture

# **ARTICLE AUi 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Non réglementé

# **ARTICLE AUi 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

# **ARTICLE AUi 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

*La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.*

## **10.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **15 m au faitage**.



## **10.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Une hauteur supérieure pourra être admise pour les installations techniques (cheminées, ...) rendues nécessaires par la mise en œuvre d'une technique particulière de production (levage...).

## **ARTICLE AUi 11. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **11.1. RAPPEL**

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

### **11.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

En raison de son positionnement dans la commune (caractère d'entrée de ville et vitrine sur la RN7), l'aspect extérieur des constructions de la zone des Pierrelles devra présenter un traitement architectural de qualité.

#### **▪ Implantation des constructions dans le site**

La construction devra être adaptée au terrain naturel.

Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

Sur les terrains plats, il ne sera admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction achevée.

#### **▪ Les volumes**

Les petits volumes sont à traiter avec simplicité et une unité de matériaux.

Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythme et de composition de la façade.

Pour atténuer l'effet de masse des grands volumes (au delà de 30m de linéaire environ), il est préconisé :

- d'utiliser une couleur identique pour la façade et la toiture (proscrire des matériaux contrastant en terme de couleur ou de texture pour le traitement des angles et des rives de toit en particulier)
- de rythmer la façade, notamment par la création d'ouvertures, l'utilisation de plusieurs matériaux, de fractionner les volumes (voir exemple).
- La plantation d'espèces végétales à proximité et au pied d'un bâtiment de grand gabarit atténue aussi l'effet de masse

#### **▪ Les toitures**

Les toitures terrasses seront autorisées. Aucun dispositif de ventilation, d'extraction, ou de climatisation... n'apparaîtra en toiture, à moins qu'il ne soit traité sous la forme d'un volume architectural cohérent avec l'expression architecturale de la construction.

La couleur du matériau d'étanchéité sera la même sur l'ensemble des constructions. Pour des raisons de performance énergétique notamment les toitures terrasses pourront être végétalisées.

#### **▪ Les façades**

Toutes les façades d'une construction devront présenter un traitement qualitatif et soigné et concourir à la qualité architecturale et paysagère de la zone.

Doivent être recouverts sans délais d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc...

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que les fausses pierres.

Les teintes seront discrètes, « éteintes » et doivent s'harmoniser avec le site (gris, gris-beige, grège, bronze, ...). Les couleurs seront mates, plutôt sombres et non réfléchissantes. Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives. La couleur blanche est interdite.

#### ▪ Les clôtures

Afin d'assurer une bonne intégration dans le paysage rural, les clôtures seront traitées de façon simple (simple grillage métallique à torsion ou en treillis soudé (pas de mur)), sobre et soignée. Il convient d'éviter toute multiplication de dispositifs disparates. Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie champêtre.

Une haie en front de voie publique pourra être imposée.

Les clôtures devront s'intégrer au mieux au site par l'usage de teintes discrètes (gris, gris-bège, grège, bronze, marron, terre,...). Le blanc et les teintes claires sont proscrits.

Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres.

#### ▪ Les abords

Les aires de stockage seront disposées de préférence à l'arrière du bâtiment. Dans le cas contraire, elles devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stationnement seront disposées de préférence sur les espaces latéraux et arrière de la parcelle.

L'espace en front de voie sera traité en espace d'accueil planté dans un traitement paysager.

#### ▪ Les portails

L'aspect des portails doit être simple et discret.

Il pourra s'agir de portails métalliques non-ajourés ou ajourés à baraudage simple vertical ou horizontal. Comme pour les clôtures, les teintes seront éteintes.

La hauteur des portails doit s'accorder avec celles des clôtures. A l'instar de ces dernières, la hauteur maximum est de 2,00 m.

La conception du portail et de l'entrée doit intégrer des éléments techniques (boîte aux lettres, coffret des réseaux...) et des supports de communication (enseigne).

#### ▪ Les enseignes

Sur chaque construction, seul un espace limité pourra accueillir une enseigne pour constituer une signature de l'activité. Cette enseigne devra apparaître comme un élément à part entière de l'architecture. Les caissons lumineux, les néons, les lasers, ... sont interdits.

Toute enseigne doit être apposée sur une construction (et non sur un auvent ou une marquise ou un mât). Elle doit être située dans le tiers supérieur de la façade et ne pas dépasser de l'enveloppe du bâtiment.

## ARTICLE AU12. LES OBLIGATIONS DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

### *Modalité de calcul d'une aire de stationnement :*

*La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup> y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite l'aire de stationnement est de 30 m<sup>2</sup>.*

Pour les constructions autorisées dans la zone, des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs.

Ces aires de stationnement ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules : elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

Il est exigé pour le traitement du stationnement de recourir à l'usage de revêtements perméables (grave, sable, mélange terre-pierre, engazonnement sur structure alvéolée) sur un minimum de 25% des aires de stationnement.

Les places dédiées aux vélos et deux roues motorisées seront localisés dans le volume du bâtiment. En cas d'impossibilité technique liée à la programmation architecturale, un espace abrité pourra être créé sur la parcelle. Le soin apporté à la réalisation de celui-ci devra être identique au bâtiment principal. Dans ce cas-là, cet abri devra être mutualisé avec les équipements techniques extérieurs nécessaires au bon fonctionnement de la parcelle : conteneur à déchet, local technique.

### **ARTICLE AUi 13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

---

Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès aux bâtiments et notamment la bande de recul par rapport aux voies.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum.

D'une manière générale, les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être intégrés dans le paysage environnant.

Sauf contre-indication liée à la préservation du libre écoulement des eaux, des haies végétales paysagères doivent être obligatoirement réalisées en limites d'unité foncière au contact des zones naturelles ou agricoles (A). Une emprise paysagère sur une bande de 5m par rapport aux emprises publiques et agricoles est imposée.

### **ARTICLE AUi 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé (supprimé par la loi ALUR)

### **ARTICLE AUi 15. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé

### **ARTICLE AUi 16. OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Non réglementé



## **TITRE IV :**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

---



# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

---

## CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone A correspond à l'ensemble des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terrains agricoles.

## PÉRIMÈTRES PARTICULIERS

La zone A comprend :

- Un périmètre dans lequel l'activité de carrière est réglementée
- Des **éléments du patrimoine**, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser (dispositions définies au titre VI du présent règlement)
- Des **zones humides**, identifiées sur le plan de zonage par une trame, à protéger strictement pour leur valeur écologique au titre de L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Des **bâtiments repérés pour le changement de destination** sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme
- Un **cheminement piéton à protéger** au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme
- Des **ruines ne pouvant être reconstruites**
- Une **zone inconstructible sauf exceptions dans une bande de 75m** de part et d'autre de l'axe de la route nationale RN7 **et dans une bande de 100 m** de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A7 en application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme
- Un périmètre avec des **prescriptions d'isolement acoustique** lié au classement sonore de la **route nationale RN7** (voie de catégorie 3, bande de 100 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche) et de **l'autoroute A7** (voie de catégorie 1, bande de 300 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche)

## RISQUES NATURELS

La zone A comprend des secteurs exposés à des **risques d'inondation**. Ils sont indiqués sur le plan de zonage par une trame spécifique.

En fonction du niveau et de la nature de l'aléa sur les zones concernées, des prescriptions particulières doivent être respectées :

- Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque d'inondation (R1, R2 et R3)

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (carte des aléas).

## TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

La zone A comprend des secteurs soumis à des prescriptions urbanistiques particulières en raison de la présence :

- de canalisations de transport de matières dangereuses
- de zones de danger autour de l'entreprise située au lieu-dit Planconnet, à l'Ouest du village, entre la route des Pierrelles et la route de Acacias

Dans ces zones, tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE A 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

### **1.1. SONT INTERDITES, DANS LA ZONE A**

Toutes les constructions et installations, à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.1

### **1.2. SONT INTERDITS, DANS LE PÉRIMÈTRE DANS LEQUEL L'ACTIVITÉ DE CARRIÈRE EST RÉGLEMENTÉE**

Toutes les constructions et installations, à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.2

### **1.3. INTERDICTIONS SUPPLÉMENTAIRES DANS LES ZONES HUMIDES, REPÉRÉES SUR LE PLAN DE ZONAGE**

Toutes les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide, notamment les constructions, les affouillements et les remblaiements (quelles que soient leur hauteur et leur superficie,...), l'asséchage et le drainage (par drains ou fossés)

### **1.4. INTERDICTIONS SUPPLÉMENTAIRES LIÉES À LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS**

Toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions concernant les risques naturels définies au chapitre 5 des dispositions générales du présent règlement

### **1.5. INTERDICTIONS SUPPLÉMENTAIRES DANS LES ZONES CONCERNÉES PAR LES RISQUES LIÉS AUX CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES ET LIÉS À L'ENTREPRISE SITUÉE AU LIEU-DIT PLANÇONNET**

Toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions concernant les risques technologiques définies au chapitre 6 des dispositions générales du présent règlement

## **ARTICLE A 2. OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si par leur situation ou leur importance, elles n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.

### **2.1. SONT ADMIS, DANS LA ZONE A**

- **Les constructions et installations, y compris classées nécessaires à l'exploitation agricole.** Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifié.
- **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs** sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- **Les constructions à usage d'habitation à condition d'être strictement nécessaires à l'exploitation agricole,** d'être situées à proximité immédiate des bâtiments constituant le siège d'exploitation et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher. L'emplacement devra par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole.

Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- **L'extension des constructions à usage d'habitation existantes** à la date d'approbation du PLU (18 décembre 2017) dans les conditions cumulatives suivantes :
  - que l'habitation initiale soit elle-même située en zone A

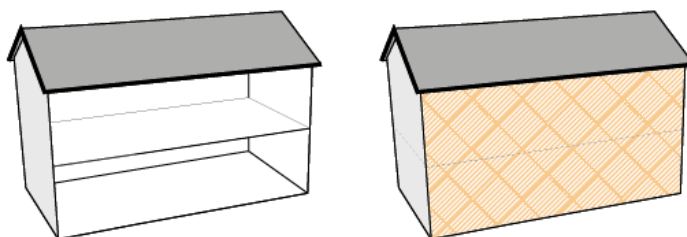


- dans la limite de 33 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m<sup>2</sup> et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> (existant + extensions).
- **Les annexes** – non accolées – aux habitations existantes, dans les conditions cumulatives suivantes :
  - que l'habitation dont elles dépendent soit elle-même située en zone A
  - sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).

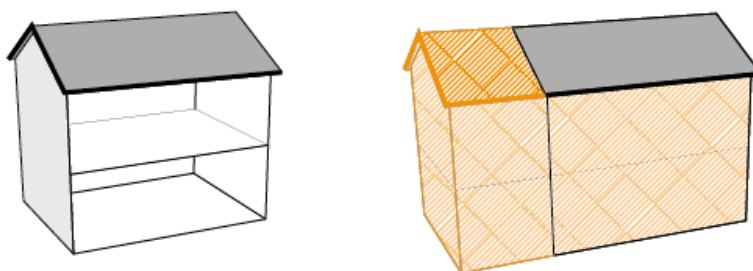
**Annexe :**

*Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.*

- Les piscines, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de bassin totale
- Les règles fixées pour les extensions des habitations existantes et les annexes s'appliquent également aux habitations nécessaires à l'exploitation agricole
- **Le changement de destination vers de l'habitat**, des bâtiments repérés sur le plan de zonage. Ils peuvent :
  - être aménagés dans la totalité de l'enveloppe existante



- être étendus, à l'occasion ou à compter du changement de destination, dans la limite de 33% maximum de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et dans la limite maximum de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après travaux (volume existant + extension)



- **Les affouillements et exhaussements du sol** dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone et/ou nécessaires à la protection contre le ruissellement des eaux pluviales

## **2.2. SONT ADMIS, DANS LE PÉRIMÈTRE DANS LEQUEL L'ACTIVITÉ DE CARRIÈRE EST RÉGLEMENTÉE**

- L'exploitation temporaire des ressources du sol et du sous-sol
- La construction des ouvrages ou bâtiments liés à l'activité de carrière et aux activités découlant de l'activité de carrière, sous réserve des études préalables et selon les conditions des autorisations administratives nécessaires

### **2.3. CONDITION LIÉE À LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent respecter les dispositions définies au titre VI du présent règlement.

### **2.4. CONDITIONS LIÉES À LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS**

Toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions concernant les risques naturels définies au chapitre 5 des dispositions générales du présent règlement

## **ARTICLE A 3. ACCÈS ET VOIRIE**

---

### **3.1. ACCÈS**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils desservent et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile...
- Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, il peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation
- Aucun accès nouveau débouchant directement sur la route nationale RN7, ne sera autorisé

### **3.2. VOIRIE**

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies (publiques ou privées) doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent
- Un cheminement piéton est protégé au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ce cheminement doit être maintenu en tant que cheminement piéton sur une largeur d'au moins 3 mètres

## **ARTICLE A 4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

### **4.1. EAU POTABLE**

Toute nouvelle construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Lorsque l'alimentation en eau potable ne peut s'effectuer via le réseau public, elle peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers. Dans ces cas de figure, les installations devront être conformes à la réglementation en vigueur

### **4.2. ASSAINISSEMENT**

Les dispositions applicables au territoire de Beausemblant sont celles du règlement d'assainissement en vigueur. Toute construction doit respecter ce règlement qui définit les conditions d'usage du réseau public.

#### **▪ Eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'assainissement non collectif est interdit dans les zones desservies par le réseau d'eaux usées.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au Règlement Général d'Assainissement, pourra être exceptionnellement admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

Toutefois, l'assainissement non collectif est autorisé dans les secteurs non desservis par le réseau d'eaux usées et dans les conditions fixées au règlement général d'assainissement de la commune.

Tout rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau est interdit.

**Rappel:** Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé Publique, article L.1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

#### ▪ Eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas, être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

La solution prioritaire est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle, ou de bassins, de citernes,...

Toute surface imperméable nouvellement créée (construction, terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseau)
- leur rétention (bassin de rétention)
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration)

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Lorsque l'infiltration dans le sol n'est pas réalisable, il convient de se reporter au zonage d'assainissement des eaux pluviales (en annexe du PLU).

Pour les bâtiments d'activités, les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l'établissement, assimilées à des eaux résiduaires, doivent être traitées et évacuées comme telles.

#### **4.3. AUTRES RÉSEAUX**

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

#### **4.4. DÉCHETS**

Toute demande (construction, rénovation...) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

### **ARTICLE A 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Non réglementé (Article supprimé par la loi ALUR)

## **ARTICLE A 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **6.1. CHAMP D'APPLICATION**

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

Elles s'appliquent en tous points de la construction : les passes de toiture, dans la limite de 0,50 m de débordement, ne sont pas prises en compte. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

### **6.2. DISPOSITION GÉNÉRALE**

- L'implantation des constructions doit se réaliser en respectant un recul d'au moins **5 m**
- L'implantation des constructions doit se réaliser en respectant un recul d'au moins **75 mètres** le long de la RN7 et d'au moins **100 mètres** le long de l'autoroute A7, en application de l'article L.111-6 en dehors des espaces urbanisés
- Pour les constructions non soumises aux dispositions l'article L.111-6, l'implantation doit se réaliser en respectant un recul d'au moins 25 mètres le long de la route nationale RN7
- Le long des routes départementales 122, 122b, et 312, les constructions à usage d'habitations devront respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie et de 10 mètres pour les autres constructions

### **6.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise
- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions

## **ARTICLE A 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

### **7.1. CHAMP D'APPLICATION**

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Elles s'appliquent en tous points de la construction : les débords de toiture, dans la limite de 0,50 m de débordement, ne sont pas prises en compte.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

### **7.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- L'implantation des constructions doit se réaliser en respectant un recul d'implantation au moins égal à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

### **7.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise en raison de leur nature, de leur fonctionnement, pour des questions de sécurité ou d'architecture

## ARTICLE A 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

---

Non réglementé

## ARTICLE A 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Non réglementé

## ARTICLE A 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

*La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.*

### 10.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- la hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra **dépasser 9 m au faîtage**.
- La hauteur au faîtage d'une construction réalisée en **extension d'une habitation existante ne pourra dépasser 9 m**. En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.
- La hauteur au faîtage des constructions à usage **d'annexes**, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, **ne pourra excéder 5 m**
- La hauteur des constructions est fixée à **12 mètres maximum** pour les bâtiments à usage **agricole**

### 10.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant

## ARTICLE A 11. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

### 11.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.

La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal. Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant. En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

Concernant les clôtures en zone agricole, elles doivent être constituées soit d'une clôture agricole (clôture herbagère à 3 à 5 rangées de fils) ou d'une clôture à treillis souples (avec une maille laissant de préférence le passage à la petite faune terrestre) ou d'une haie vive composée d'essences locales.

La limite entre un tènement bâti et une zone agro-naturelle doit être traitée au moyen d'une haie d'arbustes et d'arbres d'essences locales variées sur la dite parcelle de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine agro-naturel, doublée ou non d'une grille ou d'un grillage simple d'une hauteur limitée à 1,80m.

### **11.2. DISPOSITIONS CONCERNANT LES NOUVEAUX BÂTIMENTS AGRICOLES**

#### **▪ Implantation des constructions dans le site**

La construction devra être adaptée au terrain naturel.

Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

Sur les terrains plats, il ne sera admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction achevée.

#### **▪ Volumétrie**

La volumétrie des constructions doit être simple et sobre.

Les petits volumes sont à traiter avec simplicité et une unité de matériaux.

Pour atténuer l'effet de masse des grands volumes (au delà de 20 m de linéaire environ), il est préconisé :

- d'utiliser une couleur identique pour la façade et la toiture (proscrire des matériaux contrastant en terme de couleur ou de texture pour le traitement des angles et des rives de toit en particulier)
- de rythmer la façade, notamment par la création d'ouvertures, l'utilisation de plusieurs matériaux, de fractionner les volumes (voir exemple).
- La plantation d'espèces végétales (essences locales) à proximité et au pied d'un bâtiment de grand gabarit atténuant aussi l'effet de masse

#### **▪ Les matériaux**

Doivent être recouverts sans délai, d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc... L'enduit de finition sera de préférence lissé, gratté ou frotté. Les façades seront de teinte discrète mate, plutôt sombre et non réfléchissante, en harmonie avec le site (gris, gris-beige, greige, bronze...). Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives

#### **▪ Toitures**

Les couleurs doivent être mates et en harmonie avec la façade et le site. Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées. Les édicules (ouvrage technique, ...) doivent être limités en toiture et être intégrés dans des éléments architecturaux.

### **11.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

#### **▪ Constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif**

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

#### **▪ Éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Tous travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent respecter les prescriptions définies au titre VI du présent règlement.

#### **▪ Réhabilitation des bâtiments traditionnels (granges, anciens corps de ferme,...)**

Dans un objectif de préservation du patrimoine rural, il convient de respecter les prescriptions suivantes :

- Les travaux doivent respecter les caractéristiques initiales de la construction : volume de la construction, matériaux,...
- La préservation de certains éléments de décoration pourra être imposée (façade en galet, bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, volets, débords de toiture,...).
- Les aménagements doivent permettre de préserver la qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment initial, et de préserver les sujétions constructives correspondant à la mémoire de la destination d'origine (porches, poutres, poteaux, passes de toit, ...).

▪ **Préservation des ouvrages traditionnels**

Les murs existants en galets doivent être restaurés et préservés. Afin de permettre l'accès à une parcelle, un percement peut être autorisé dans la limite de 5 mètres.

---

**ARTICLE A 12. LES OBLIGATIONS DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire.

---

**ARTICLE A 13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

**13.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Des plantations végétales d'essences locales à proximité ou en pied de bâtiment peuvent être imposés pour permettre l'intégration paysagère de bâtiments présentant des volumes importants.

**13.2. ESPACES VERTS REPÉRÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Les espaces verts repérés au titre de l'article L.151-19 doivent être maintenus et mis en valeur afin de préserver l'ambiance paysagère du site.

Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par cette prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger.

---

**ARTICLE A 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé (Article supprimé par la loi ALUR)

---

**ARTICLE A 15. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

---

**ARTICLE A 16. OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé





## **TITRE V :**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

---



# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

---

## CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone N correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Il s'agit d'une zone à vocation naturelle, où seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- Un secteur « **Nco** », correspondant au corridor écologique d'importance régionale le long de la rivière Le Bancel
- Un secteur « **Ng** », correspondant au secteur du golf
- Un secteur « **Np1** », correspondant à la ZNIEFF de type 1 «Gorges de la Galaure »
- Un secteur « **Np2** », correspondant à la ZNIEFF de type 2 « Ilot granitique de Saint-Vallier – Tain l'Hermitage »

## PÉRIMÈTRES PARTICULIERS

La zone N est concernée par :

- Un périmètre dans lequel l'activité de carrière est réglementée
- Des **éléments du patrimoine**, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser (dispositions définies au titre VI du présent règlement)
- Des **zones humides**, identifiées sur le plan de zonage par une trame, à protéger strictement pour leur valeur écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Des **bâtiments repérés pour le changement de destination** sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme
- Une **zone inconstructible sauf exceptions dans une bande de 100 m** de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A7 en application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme
- Des périmètres avec des **prescriptions d'isolement acoustique** liés au classement sonore de **l'autoroute A7** (voie de catégorie 1, bande de 300 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche) et de la RN 7 (voie de catégorie 3, bande de 100 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche)

## RISQUES NATURELS

La zone N comprend des secteurs exposés à des **risques d'inondation**. Ils sont indiqués sur le plan de zonage par une trame spécifique.

En fonction du niveau et de la nature de l'aléa sur les zones concernées, des prescriptions particulières doivent être respectées : Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque d'inondation (R1 et R2)

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (carte des aléas).

## TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

La zone N comprend des secteurs soumis à des prescriptions urbanistiques particulières en raison de canalisations de transport de matières dangereuses. Dans ces zones, tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE N 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

### **1.1. SONT INTERDITS, DANS LA ZONE N**

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article N2
- Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat et les constructions à usage d'entrepôt
- Les constructions à usage de bureau et de commerce
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières
  - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
  - Les habitations légères de loisirs
  - Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur, et sur les terrains de camping autorisés)
  - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...)

### **1.2. SONT ÉGALEMENT INTERDITS, DANS LES SECTEURS « Np1 » et « Np2 »**

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation
- Les nouvelles constructions à usage agricole et forestier

### **1.3. SONT ÉGALEMENT INTERDITS, DANS LES SECTEURS « Nco »**

- Les constructions à usage agricole et forestier
- Les constructions à usage d'habitation
- Les clôtures transversales aux cours d'eau

### **1.4. SONT ÉGALEMENT INTERDITS, DANS LES SECTEURS « Ng »**

Toutes constructions ou aménagements à l'exception de ceux mentionnés en article N2

### **1.5. SONT ÉGALEMENT INTERDITS, DANS LE PÉRIMÈTRE DANS LEQUEL L'ACTIVITÉ DE CARRIÈRE EST RÉGLEMENTÉE**

Toutes les constructions et installations, à l'exception de celles mentionnées à l'article N2.4

### **1.6. INTERDICTIONS SUPPLÉMENTAIRES DANS LES ZONES HUMIDES, REPÉRÉES SUR LE PLAN DE ZONAGE**

Toutes les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide, notamment les constructions, les affouillements et les remblaiements (quelles que soient leur hauteur et leur superficie, ...), l'assèchement et le drainage (par drains ou fossés)

### **1.7. INTERDICTIONS SUPPLÉMENTAIRES LIÉES À LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS**

Toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions concernant les risques naturels définies au chapitre 5 des dispositions générales du présent règlement

### **1.8. INTERDICTIONS SUPPLÉMENTAIRES DANS LES ZONES CONCERNÉES PAR LES RISQUES LIÉS AUX CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES**

Toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions concernant les risques technologiques définies au chapitre 6 des dispositions générales du présent règlement

## **ARTICLE N 2. OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

Sont admis les occupations et utilisations du sol énumérées dans les paragraphes suivants, si par leur situation ou leur importance, elles n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.

### **2.1. SONT ADMIS NOTAMMENT, DANS LA ZONE N**

- **Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole.** Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifié.
- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,** sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Les constructions à usage d'habitation à condition d'être strictement nécessaires à l'exploitation agricole,** d'être situées à proximité immédiate des bâtiments constituant le siège d'exploitation et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hors secteur Np et Nco).

Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

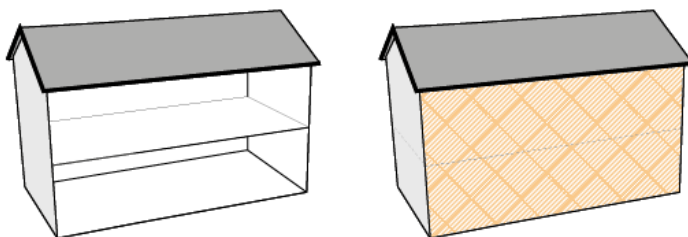
- **L'extension des constructions à usage d'habitation existantes** à la date d'approbation du PLU (18 décembre 2017) dans les conditions cumulatives suivantes :
  - que l'habitation initiale soit elle-même située en zone N
  - dans la limite de 33 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m<sup>2</sup> et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> (existant + extensions).
- **Les annexes** – non accolées – aux habitations existantes, dans les conditions cumulatives suivantes :
  - que l'habitation dont elles dépendent soit elle-même située en zone N
  - sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).

#### **Annexe :**

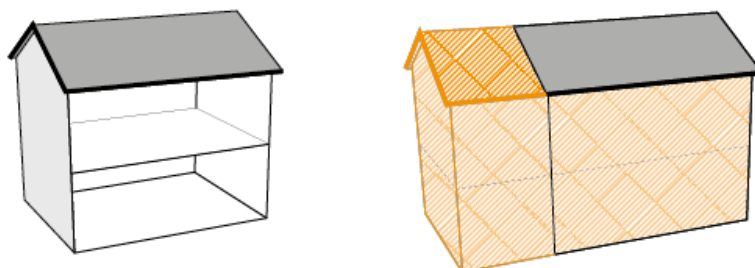
*Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.*

- Les piscines, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de bassin totale
- Les règles fixées pour les extensions des habitations existantes et les annexes s'appliquent également aux habitations nécessaires à l'exploitation agricole
- **Le changement de destination vers de l'habitat,** des bâtiments repérés sur le plan de zonage. Ils peuvent :

- être aménagés dans la totalité de l'enveloppe existante



- être étendus, à l'occasion ou à compter du changement de destination dans la limite de 33% maximum de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et dans la limite maximum de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après travaux (volume existant + extension)



- **Les affouillements et exhaussements du sol** dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone et/ou nécessaires à la protection contre le ruissellement des eaux pluviales

## **2.2. SONT ADMIS, DANS LE SECTEUR « Ng »**

- **Les occupations et utilisations du sol liées au golf et à son fonctionnement**
- **La construction d'abri de jardin** de maximum 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- **Les affouillements et exhaussements du sol** dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone et/ou nécessaires à la protection contre le ruissellement des eaux pluviales

## **2.3. SONT ADMISES, DANS LE SECTEUR « Nco »**

Les clôtures seulement si elles sont nécessaires à l'exploitation et à condition qu'elles n'entravent pas la libre circulation de la faune (voir article N11)

## **2.4. SONT ADMIS, DANS LE PÉRIMÈTRE DANS LEQUEL L'ACTIVITÉ DE CARRIÈRE EST RÉGLEMENTÉE**

- L'exploitation temporaire des ressources du sol et du sous-sol
- La construction des ouvrages ou bâtiments liés à l'activité de carrière et aux activités découlant de l'activité de carrière, sous réserve des études préalables et selon les conditions des autorisations administratives nécessaires

## **2.5. CONDITION LIÉE À LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent respecter les dispositions définies au titre VI du présent règlement.

## **2.6. CONDITION LIÉE À LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS**

Toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions concernant les risques naturels définies au chapitre 5 des dispositions générales du présent règlement

## **ARTICLE N 3. ACCÈS ET VOIRIE**

---

### **3.1. ACCÈS**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils desservent et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile...
- Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, il peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation
- Aucun accès nouveau débouchant directement sur l'autoroute A7 et la route nationale RN7, ne sera autorisé

### **3.2. VOIRIE**

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies (publiques ou privées) doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent.

## **ARTICLE N 4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

### **4.1. EAU POTABLE**

Toute nouvelle construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Lorsque l'alimentation en eau potable ne peut s'effectuer via le réseau public, elle peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers. Dans ces cas de figure, les installations devront être conformes à la réglementation en vigueur

### **4.2. ASSAINISSEMENT**

Les dispositions applicables au territoire de Beausemblant sont celles du règlement d'assainissement en vigueur. Toute construction doit respecter ce règlement qui définit les conditions d'usage du réseau public.

#### **▪ Eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'assainissement non collectif est interdit dans les zones desservies par le réseau d'eaux usées.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au Règlement Général d'Assainissement, pourra être exceptionnellement admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

Toutefois, l'assainissement non collectif est autorisé dans les secteurs non desservis par le réseau d'eaux usées et dans les conditions fixées au règlement général d'assainissement de la commune.

Tout rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau est interdit.

Rappel: Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé Publique, article L.1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit

donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

#### ▪ **Eaux pluviales et de ruissellement**

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas, être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

La solution prioritaire est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle, ou de bassins, de citernes,...

Toute surface imperméable nouvellement créée (construction, terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseau)
- leur rétention (bassin de rétention)
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration)

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Lorsque l'infiltration dans le sol n'est pas réalisable, il convient de se reporter au zonage d'assainissement des eaux pluviales (en annexe du PLU).

Pour les bâtiments d'activités, les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l'établissement, assimilées à des eaux résiduaires, doivent être traitées et évacuées comme telles.

### **4.3. AUTRES RÉSEAUX**

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

### **4.4. DÉCHETS**

Toute demande (construction, rénovation...) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

## **ARTICLE N 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Non réglementé (Article supprimé par la loi ALUR)

## **ARTICLE N 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **6.1. CHAMP D'APPLICATION**

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

Elles s'appliquent en tous points de la construction : les passes de toiture, dans la limite de 0,50 m de débordement, ne sont pas prises en compte. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.



## **6.2. DISPOSITION GÉNÉRALE**

- L'implantation des constructions doit se réaliser en respectant un recul d'au moins **5 m**
- L'implantation des constructions doit se réaliser en respectant un recul d'au moins **75 mètres** le long de la RN7 et d'au moins **100 mètres** le long de l'autoroute A7, en application de l'article L.111-6 en dehors des espaces urbanisés
- Pour les constructions non soumises aux dispositions l'article L.111-6, l'implantation doit se réaliser en respectant un recul d'au moins 25 mètres le long de la route nationale RN7 et d'au moins 50 mètres le long de l'autoroute A7
- Le long des routes départementales 122, 122b, et 312, les constructions à usage d'habitations devront respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie et de 10 mètres pour les autres constructions

## **6.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise
- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions

## **ARTICLE N 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

### **7.1. CHAMP D'APPLICATION**

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Elles s'appliquent en tous points de la construction : les passes de toiture, dans la limite de 0,50 m de débordement, ne sont pas prises en compte.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

### **7.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

L'implantation des constructions doit se réaliser en respectant un recul d'implantation au moins égal à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

### **7.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise en raison de leur nature, de leur fonctionnement, pour des questions de sécurité ou d'architecture

## **ARTICLE N 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Non réglementé

## **ARTICLE N 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol, excepté dans le secteur Ng où le Coefficient d'Emprise au Sol maximal est fixé à 0,30

## ARTICLE N 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

*La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.*

### 10.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- La hauteur au faitage d'une construction réalisée en **extension d'une habitation existante ne pourra dépasser 9 m**. En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.
- La hauteur au faitage des constructions à usage **d'annexes**, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, **ne pourra excéder 5 m**
- La hauteur des constructions est fixée à **12 mètres** pour les bâtiments à usage **agricole et forestier**
- Dans le secteur Ng, la hauteur des constructions est fixée à **5 m**

### 10.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

## ARTICLE N 11. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

### 11.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.

La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal. Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant. En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

**Concernant les clôtures en zone naturelle**, elles doivent être constituées d'un grillage ou d'une haie vive composée d'essences locales. La limite entre un tènement bâti et une zone agro-naturelle doit être traitée au moyen d'une haie d'arbustes et d'arbres d'essences locales variées sur la dite parcelle de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine agro-naturel, doublée ou non d'une grille ou d'un grillage simple d'une hauteur limitée à 1,80m.

**Dans les zones de corridors écologiques**, seules les clôtures perméables sont autorisées à condition d'être nécessaire à l'exploitation et de ne pas être édifiées transversalement aux cours d'eau. Pour renforcer leur intérêt pour la biodiversité, sont conseillées les clôtures naturelles : haie champêtre composée d'essences indigènes à la région. Le pied de la haie ne doit pas être désherbé, ni enrichi d'engrais chimiques.

Sont autorisées dans les zones de corridors écologiques, les clôtures herbagères à 3 à 5 rangées de fils ou à mailles à conditions de :

- prévoir des ouvertures de diamètres suffisants au pied de la clôture pour permettre aux petits mammifères (hérisson, ...) de circuler (espace minimum de 25 cm)

- ne pas dépasser une hauteur maximum de 1,30 m
- ne pas construire de soubassement béton

### **11.2. DISPOSITIONS CONCERNANT LES NOUVEAUX BÂTIMENTS AGRICOLES**

#### **■ Implantation des constructions dans le site**

La construction devra être adaptée au terrain naturel.

Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

Sur les terrains plats, il ne sera admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction achevée.

#### **■ Volumétrie**

La volumétrie des constructions doit être simple et sobre.

Les petits volumes sont à traiter avec simplicité et une unité de matériaux.

Pour atténuer l'effet de masse des grands volumes (au delà de 20 m de linéaire environ), il est préconisé :

- d'utiliser une couleur identique pour la façade et la toiture (proscrire des matériaux contrastant en terme de couleur ou de texture pour le traitement des angles et des rives de toit en particulier)
- de rythmer la façade, notamment par la création d'ouvertures, l'utilisation de plusieurs matériaux, de fractionner les volumes (voir exemple).
- La plantation d'espèces végétales (essences locales) à proximité et au pied d'un bâtiment de grand gabarit atténuant aussi l'effet de masse

#### **■ Les matériaux**

Doivent être recouverts sans délai, d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc... L'enduit de finition sera de préférence lissé, gratté ou frotté. Les façades seront de teinte discrète mate, plutôt sombre et non réfléchissante, en harmonie avec le site (gris, gris-beige, greige, bronze...). Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives

#### **■ Toitures**

Les couleurs doivent être mates et en harmonie avec la façade et le site. Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées. Les édicules (ouvrage technique, ...) doivent être limités en toiture et être intégrés dans des éléments architecturaux.

### **11.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

#### **■ Constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif**

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

#### **■ Abris pour animaux parqués (non liés à une exploitation agricole)**

Les abris pour animaux parqués sont admis à condition d'être ouverts sur au moins une face et d'être construits en bois et sans création de dalle étanche au sol

#### **■ Éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Tous travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent respecter les prescriptions définies au titre VI du présent règlement.

#### **■ Réhabilitation des bâtiments traditionnels (granges, anciens corps de ferme,...)**

Dans un objectif de préservation du patrimoine rural, il convient de respecter les prescriptions suivantes :

- Les travaux doivent respecter les caractéristiques initiales de la construction : volume de la construction, matériaux,...
- La préservation de certains éléments de décoration pourra être imposée (façade en galet, bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, volets, débords de toiture,...).
- Les aménagements doivent permettre de préserver la qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment initial, et de préserver les sujétions constructives correspondant à la mémoire de la destination d'origine (porches, poutres, poteaux, passes de toit, ...).

▪ **Préservation des ouvrages traditionnels**

Les murs existants en galets doivent être restaurés et préservés. Afin de permettre l'accès à une parcelle, un percement peut être autorisé dans la limite de 5 mètres.

---

## **ARTICLE N 12. LES OBLIGATIONS DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire.

---

## **ARTICLE N 13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

---

### **13.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Des plantations végétales d'essences locales à proximité ou en pied de bâtiment peuvent être imposés pour permettre l'intégration paysagère de bâtiments présentant des volumes importants.

### **13.2. ESPACES VERTS REPÉRÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Les espaces verts repérés au titre de l'article L.151-19 doivent être maintenus et mis en valeur afin de préserver l'ambiance paysagère du site.

Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par cette prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger.

---

## **ARTICLE N 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé (Article supprimé par la loi ALUR)

---

## **ARTICLE N 15. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé

---

## **ARTICLE N 16. OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Non réglementé

## **TITRE VI :**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

---



# ÉLÉMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DU PATRIMOINE

---

## ▪ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme prévoit que le Plan Local d'Urbanisme peut : « identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.»

Les éléments identifiés peuvent être :

- des éléments bâtis
- des éléments naturels ou des éléments de paysage (haies, parcs, boisements autour des cours d'eau)

## ▪ CONSÉQUENCES DE L'IDENTIFICATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments repérés sont soumis aux règles suivantes en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- En application de l'article R.421-23h, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique

Pour les éléments bâtis :

- En application de l'article R.421-28e du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément identifié doit faire l'objet d'un permis de démolir
- L'altération des éléments de façade et/ou de toiture vus depuis l'espace public qui participent à leur caractère et leur identité, est interdite sauf si leur état de dégradation n'en permet pas la restauration
- En cas de démolition ou de dégradation, la reconstruction à l'identique peut être imposée

Pour les éléments naturels :

- Il s'agit d'assurer la pérennité et le développement des éléments identifiés afin de préserver l'ambiance paysagère du site
- L'ambiance végétale initiale doit être préservée
- Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par ces éléments, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Si toutefois, un projet nécessitait leur destruction partielle, celle-ci peut être admise si elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.
- Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger.

## ■ ÉLÉMENTS BÂTIS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Plusieurs éléments de patrimoine bâti ont été identifiés et sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifique traduites sous la forme de prescriptions particulières.

Les éléments protégés doivent être préservés ainsi que leurs abords.

Ces éléments à préserver pour des motifs culturels, historiques et paysagers sont repérés sur le plan de zonage par un « rond marron » et un numéro. Les numéros sont repris dans le tableau ci dessous.

<b>Bâtiments remarquables</b>		
<b>1</b>	<b>Mairie</b>	Centre-village
<b>2</b>	<b>Ancienne Mairie</b>	Centre-village
<b>3</b>	<b>Église</b>	Centre-village
<b>4</b>	<b>Monument aux morts</b>	Centre-village
<b>5</b>	<b>Villa Robin</b>	Centre-village
<b>6</b>	<b>Château du Molard</b>	Le Molard
<b>7</b>	<b>Château de la Sizeranne</b>	Le Château
<b>8</b>	<b>Petit cabanon en pierre</b>	Les Isnards
<b>9</b>	<b>Maison du régisseur</b>	Domaine de la Sizeranne
<b>10</b>	<b>Les deux halles</b>	Domaine de la Sizeranne
<b>11</b>	<b>Les communs (la longère)</b>	Domaine de la Sizeranne

## ■ ÉLÉMENTS NATURELS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Plusieurs éléments de patrimoine naturels ont été identifiés à Beausemblant et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme pour les coupes et abattages d'arbres.

Sur la commune de Beausemblant, il s'agit :

- des haies
- des boisements des parcs des grandes propriétés
- de ripisylve

Ces éléments à préserver pour des raisons paysagères et/ou écologiques sont repérés sur le plan de zonage par un « tramage spécifique ».