

COMMUNE DE MONTELEGER

Département de la Drôme

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 5.1 – Règlement écrit

PROCEDURE

Révision

Modification simplifiée n°1

Modification n°1

Modification N°2

Modification N° 3

Modification N°4

Mise en compatibilité :

Modification N°5

Approbation

14/12/2015

12/06/2017

12/07/2017

01/07/2019

abandonnée

13/06//2023

07/11/2023

31/03/2025



TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	4
ARTICLE 1- CADRE REGLEMENTAIRE.....	5
1.1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN.....	5
1.2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET AUTRES REGLEMENTATIONS.....	5
1.3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	8
1.4 ADAPTATIONS MINEURES	10
ARTICLE 2- RISQUES	11
2.1 REGLEMENT RISQUE INONDATION.....	12
2.2 REGLEMENT RISQUES TECHNOLOGIQUES - TRANSPORT DE MATIERE DANGEREUSES.....	17
ARTICLE 3- PRESCRIPTIONS DU PLU	20
3.1 ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER (EBC) 20	
3.2 ESPACES BOISES NON CLASSES.....	21
3.3 ELEMENTS DU PAYSAGE.....	21
3.4 EMPLACEMENTS RESERVES POUR VOIE ET OUVRAGE PUBLIC, INSTALLATION D'INTERET GENERAL ET ESPACE VERT.....	22
ARTICLE 4- PRESCRIPTIONS DU PLU- ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (UA, UB, UC, UD) ET A URBANISER (AUAH)	24
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U »	29
ZONE UA.....	30
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL.....	30
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	32
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	39
ZONE UB.....	40
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL.....	40
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	41
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	49
ZONE UC.....	50
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL.....	50
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	52
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	59
ZONE UD.....	60
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL.....	60
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	62
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	69
ZONE UEq.....	70
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL.....	70
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	71
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	78
ZONE UEs	79

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL.....	79
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	80
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	89
ZONE UH _o	90
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL.....	90
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	91
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	99
ZONE UI.....	100
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL.....	100
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	101
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	109
ZONE UL.....	110
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL.....	110
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	111
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	119
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AU »	120
ZONE AU _{ah}	121
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL.....	121
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	123
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	131
ZONE AU _{ae}	132
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL.....	132
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	134
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	141
ZONE AU _{ai}	142
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL.....	142
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	144
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	151
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE « A »	152
ZONE A.....	154
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL.....	154
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	155
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	162
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE OU FORESTIERE « N ».....	163
ZONE N.....	164
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL.....	164
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	165
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	171
TITRE VI – ANNEXES	172
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES ET LOCALISATION PREVUE POUR EQUIPEMENTS PUBLICS INSCRITS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES	173
EMPLACEMENT RESERVE ER 1 – BASSIN DE RETENTION PAYSAGER.....	173
EMPLACEMENT RESERVE ER 2 – CREATION ET ELARGISSEMENT DE VOIRIE.....	173
EMPLACEMENT RESERVE ER 3 – CHEMINEMENTS DOUX	174
EMPLACEMENT RESERVE ER 4 A ER 6 – EQUIPEMENTS PUBLICS.....	174
LEXIQUE.....	175

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1- CADRE REGLEMENTAIRE

1.1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

1.2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET AUTRES REGLEMENTATIONS

1.1.1 Les règles du Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal

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. »

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. »

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. »

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. »

1.1.2 Les articles suivants du Code de l'urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement

1.1.2.1 Sursis à statuer

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles L. 111-7 et L. 111-8 du Code de l'Urbanisme dans les cas suivants :

- **Article L. 111-9 :** enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération,
- **Article L. 111-10 :** projet de travaux publics ou opération d'aménagement,
- **Articles L. 123-6 :** prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU,

- **Articles L. 111-7 et L. 311-2** : création d'une zone d'aménagement concertée,

1.1.2.2 Lotissements

S'il existe des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, la liste de ces lotissements figure dans les annexes du PLU.

- **Article L. 442-9** : Caducité des règles d'urbanisme contenues dans les PLU.
- **Article L. 442-14** : Gel des dispositions d'urbanisme du lotissement pendant 5 ans.

1.1.2.3 Permis de construire et desserte par les réseaux

- **Article L.111-4** : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménagement ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

1.1.2.4 Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement

Ces questions sont traitées par le Code de l'Urbanisme aux articles suivants :

- **Article L. 123-1-2** : Localisation des aires de stationnement
- **Article L. 123-1-3** : Limitation du nombre de places de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

1.1.2.5 Permis de démolir

Cette obligation d'obtenir un permis de démolir est instituée lorsque les travaux ont pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir (L. 421-3 du Code de l'Urbanisme),
- située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 (R. 421-28 a),
- inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques (R. 421-28 b),
- située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du Code du Patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du Code du Patrimoine (R. 421-28 c),
- située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'Environnement,
- identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7 ème alinéa de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

1.1.2.6 Implantation des habitations légères de loisirs, installations des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings

Le Code de l'Urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre pour :

- Habitations légères de loisirs : R.111-31 et R.111-32, ainsi que L. 443-1, R. 421-2 b), R. 421-9 b), R. 443-6 ;
- Résidences mobiles de loisirs : R.111-33 à R.111-36 ;
- Caravanes : R.111-37 à R.111-40 ;
- Campings : R.111-41 à R.111-43.

1.1.2.7 Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

Cette question est traitée par le Code de l'Urbanisme à l'article suivant :

- **Article L. 111-3** : « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.* »

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans est autorisée systématiquement dans le Code de l'Urbanisme, sauf justification particulière (sécurité publique, etc.).

1.1.3 Indépendamment des règles du PLU qui s'appliquent en matière d'autorisations d'occupation et d'utilisation des sols, s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques, notamment en matière :

- de code civil,
- de code de l'environnement,
- d'installations classées pour la protection de l'environnement,
- de protection du patrimoine historique et esthétique issues des lois du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et du 2 mai 1930 sur les monuments naturels et les sites, ainsi que du secteur sauvegardé délimité par l'arrêté ministériel du 21 août 1986,
- de fouilles archéologiques, de prise en compte et de protection du patrimoine archéologique,
- de lotissements dont les règles d'urbanisme spécifiques sont en vigueur ou ont été maintenues à la demande des co-lotis (loi du 6 janvier 1986, article L.315.2.1 et R.315.44.1 et suivants du code de l'urbanisme),
- de normes de construction et d'habitation, notamment celles du code de la construction et de l'habitation,
- d'hygiène et de santé publique, notamment celles du code de la santé publique et du règlement sanitaire départemental,
- de sécurité contre l'incendie,

- de protection de la réception radiotélévisée,
- d'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite,
- de publicité, d'enseignes et de pré-enseignes, notamment celles du Règlement national de publicité et du Règlement local de publicité,
- de servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol conformément aux dispositions des articles R.126-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Seules les servitudes existantes à la dernière date inscrite sur les documents de ce P.L.U. y sont reportées, mais de nouvelles servitudes peuvent avoir été créées ultérieurement dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur en la matière et sont applicables.

1.3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune de MONTELEGER est divisé :

- **En zones urbaines dites "zones U"**, qui correspondent soit à des territoires déjà urbanisés, soit à des territoires dans lesquels les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les dispositions du titre II du présent règlement s'appliquent à ces zones urbaines suivantes :

- o La **zone centrale** qui correspond au centre ancien repérée par l'indice **UA**,
- o Les **zones mixtes à dominante d'habitat diversifié**, avec commerces et services le cas échéant, délimitées au plan par un trait en pointillé et repérée par l'indice **UB**,
- o Les **zones d'habitat pavillonnaire de densité moyenne** assurant la transition entre les quartiers centraux et les quartiers à plus faible densité, délimitées au plan par un trait en pointillé et repérées par l'indice **UC**,
- o Les **zones d'habitat pavillonnaire de densité plus faible**, délimitées au plan par un trait en pointillé et repérées par l'indice **UD** :
 - le secteur UD1 de renouvellement urbain au quartier « Perion » dont les conditions sont définies par les orientations d'aménagement et de programmation pour le secteur de l'IME des Colombes et le présent règlement, délimitées au plan par un trait en pointillé; Ce secteur fera l'objet d'un programme d'habitat à vocation de mixité sociale.
- o La **zone à vocation d'accueil des équipements publics, d'intérêt collectif**, délimitée au plan par un trait en pointillé et repérée par l'indice **UEq** ;
- o La **zone à vocation d'accueil de constructions et d'installations à usage éducatif**, délimitée au plan par un trait en pointillé et repérée par l'indice **UEs** ;
- o La **zone à vocation économique** délimitée au plan par un trait en pointillé et repérée par l'indice **Ui**,
- o La **zone à vocation d'accueil installations hospitalières et des équipements à caractère médico-social, paramédical**, délimitée au plan par un trait en pointillé et repérée par l'indice **UHo** ;
- o La **zone à vocation d'accueil des équipements sportifs et de loisirs**, délimitée au plan par un trait en pointillé et repérée par l'indice **UL** ;

- **En zones à urbaniser dites "zones AU"**, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :
 - o Les **zones ouvertes à l'urbanisation à destination de l'habitat** devant s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et dans les conditions définies par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement, délimitées au plan par un trait en pointillé et repérées par l'indice **AUah** ;
 - o Les **zones ouvertes à l'urbanisation à destination d'activités artisanales** dans les conditions définies par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement, délimitées par un trait en pointillé et repérées par l'indice **AUae** ;
 - o Les **zones ouvertes à l'urbanisation à destination d'activités industrielles, artisanales et commerciales** dans les conditions définies au présent règlement, délimitées par un trait en pointillé et repérées par l'indice **AUai**.
- **En zones agricoles dites zone « A »**, qui correspondent aux territoires équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement. La zone A comprend deux secteurs :
 - o **Zone qui correspond aux terres à potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles**, délimitée au plan par un trait en pointillé et repérée par l'indice **A** ;
 - o **Secteur de la zone agricole correspondant aux zones humides** situées au sein de la zone agricole, délimité par un trait en pointillé et repéré par l'indice **Azh** ;
- **En zones naturelles dites "zones N"**, qui correspondent aux territoires équipés ou non, 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, écologique ou pour les loisirs, soit de leur caractère d'espaces naturels soumis ou non à des contraintes ou à des risques.

Les dispositions du titre V du présent règlement s'appliquent à la **zone à caractère d'espaces naturels et forestiers**, délimitée au plan par un trait en pointillé et repérée par l'indice **N**,

Les plans de zonage au 1/ 2500^{ème} et au 1/5 000^{ème} comportent en outre :

- des espaces boisés classés (E.B.C.) prévus à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme ;
- des emplacements réservés (E.R.) prévus à l'article L.123-1 (8) du Code de l'Urbanisme ;
- des secteurs à risque technologique indiquant les zones de dangers des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE : silo et entrepôt) dans lesquelles sont interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions nouvelles et les modifications des constructions existantes ;
- des secteurs à risque technologique indiquant les zones de dangers des canalisations de transports de matières dangereuses :
 - o canalisation de transport de gaz naturel DN 150 PMS 67,7, exploitée par GRT Gaz,
 - o canalisation d'hydrocarbures SPMR exploitée par la société du Pipeline Méditerranée Rhône

- o canalisation d'hydrocarbures ODC1 (oléoduc de défense commune) exploitée par la société TRAPIL
- des servitudes prévues aux articles suivants :
 - o L.123-2 c) du Code de l'Urbanisme indiquant la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier des terrains concernés,
 - o L.555-27 du Code de l'Environnement indiquant les canalisations de transport de matières dangereuses et les servitudes de passage qui s'y rattachent afin qu'en cas de problème ou de maintenance, le transporteur puisse accéder à la canalisation :
 - canalisation de transport de gaz naturel DN 150 PMS 67,7, exploitée par GRT Gaz,
 - canalisation d'hydrocarbures SPMR exploitée par la société du Pipeline Méditerranée Rhône
 - canalisation d'hydrocarbures ODC1 (oléoduc de défense commune) exploitée par la société TRAPIL
 - o L. 123-1-5 4° du Code de l'urbanisme indiquant dans les zones urbaines ou à urbaniser, les secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ;

1.4 ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures en vertu de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme peuvent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles supposent en outre le faible dépassement de la norme.

ARTICLE 2- RISQUES

L'article R 123-11 du code de l'urbanisme dispose que « les documents graphiques font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

- **Les secteurs où** les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou **l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature**, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ; ... ».

Les études préalables réalisées dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, le porter à connaissance ainsi que l'atlas départemental des zones inondables et les études complémentaires réalisées pour le compte de la commune, ont permis d'identifier **2 types de risques** en application de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme :

Risques Naturels :

- Plusieurs secteurs de **risques d'inondation liés au bassin versant de la Véore** comprenant quatre niveaux d'aléas.

Risques Technologiques :

- des secteurs de risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses (ODC1 : canalisation de transport d'hydrocarbures exploitée par TRAPIL- SPMR : canalisation de transport d'hydrocarbures exploitée par la société du Pipeline Méditerranée- Rhône) et une canalisation de transport de gaz naturel exploitée par GRT Gaz) ;
- Des secteurs à risque technologique indiquant les zones de dangers des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE : silo et entrepôt) dans lesquelles sont interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions nouvelles et les modifications des constructions existantes.

Ces secteurs de risques sont délimités aux plans de zonage par des aplats de couleurs (inondations) ou des lignes discontinues (risques technologiques) en superposition des différents zonages du PLU ; au sein de chaque zone du règlement concernée par un tel risque, il est fait mention du risque dans le paragraphe « caractère de la zone ». Dans ces secteurs de risques, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forage et exhaussements des sols **devront se conformer d'une part au règlement propre à la zone (U, AU, A ou N) et d'autre part, aux dispositions spécifiques du secteur de risque précisées ci-après, en suivant les dispositions réglementaires liées aux risques en cas de règles divergentes ou différentes.**

2.1 REGLEMENT RISQUE INONDATION

2.1.1 Dispositions applicables aux différents secteurs de la zone inondable

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
- la création ou l'extension d'aires de camping, le stationnement de caravanes.

2.1.2 Règles applicables dans la zone rouge R, secteurs R1, R2, R3

Dans les secteurs R1, R2, 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.

Peuvent être autorisés en secteurs R1, R2, R3

- 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 :
 - o d'habitation aux conditions suivantes :
 - sans création de nouveau logement,
 - l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m²,
 - l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable.
 - o 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.
 - o d'ERP (Etablissement 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 20 m².
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². 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 20 m².
- 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 terme 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.

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 5^{ème} catégorie hors R, U et J seront autorisés.

Les projets nouveaux autorisés 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 déterminée par le service instructeur des autorisations d'urbanisme.
- 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 m².

2.1.3 Règlement de la zone rouge Rh

La zone **Rouge hachurée** correspond aux secteurs d'aléas moyen et fort affectant le centre urbain.

Dans cette zone le principe du PPR est de permettre le maintien de l'activité en limitant la vulnérabilité des personnes et des biens.

Peuvent être autorisés en zone rouge Rh :

- 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 :
 - o d'habitation,
 - o d'ERP de 4^{ème} ou 5^{ème} catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J,
 - o professionnel (artisanal, agricole et industriel).
- L'extension au sol et la surélévation des constructions existantes à usage :
 - o d'habitation,
 - o professionnel (artisanal, agricole et industriel). S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
 - o d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégories hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
 - o d'ERP classés en 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} catégories, quel que soit le type, et d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégories de type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J aux conditions suivantes :
 - l'extension au sol 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,

- l'extension ou la surélévation ne doit pas conduire à une augmentation 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 et d'usage des locaux existants à la date d'approbation du présent PLU au-dessous de la cote de référence, **dans la mesure où il ne vise pas à créer de logement** et qu'ils disposent d'un accès depuis l'intérieur à un niveau refuge situé à 0,20 m au-dessus de la cote de référence, suffisamment dimensionné pour y accueillir la totalité des personnes reçues. Le stockage de produit polluant ou dangereux est interdit au-dessous de la cote de référence.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- La création de garage collectif fermé, non enterré, sous la cote de référence.
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront disposés hors d'eau.
- Les abris de jardin ou appentis dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- 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, ...) seront ancrés au sol.
- La poursuite des activités autorisées avant la date d'approbation du présent PLU.
- 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 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 peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

Les projets nouveaux autorisés 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 fournie par le service instructeur des autorisations d'urbanisme.
- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré et vidangeable et non transformable.

2.1.4 Règlement de la zone bleue B

Dans le secteur B du champ d'inondation, 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.

Peuvent être autorisés en secteur B

- 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 :
 - o d'habitation,
 - o d'ERP de 4^{ème} ou 5^{ème} catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J,
 - o professionnel (artisanal, agricole hors élevages et industriel).
- L'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
 - o d'habitation,
 - o professionnel (artisanal, agricole et industriel).
 - o d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégories hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J.
 - o d'ERP classés en 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} catégories, quel que soit le type et d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} 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 20m².
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². 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 m².
- 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 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 ouverts 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 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 déterminée par le service instructeur des autorisations d'urbanisme pour le secteur B.
- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable.

2.1.5 Règlement 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 se prémunir des débordements et 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 m².
- Autorisation d'extensions limitées (20 m²) 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.

2.2 REGLEMENT RISQUES TECHNOLOGIQUES - TRANSPORT DE MATIERE DANGEREUSES

La commune est traversée par trois canalisations de transport de matières dangereuses :

- La canalisation de transport d'hydrocarbures liquides exploitée par la société du Pipeline Méditerranée- Rhône (SPMR) ;
- La canalisation de transport de gaz naturel exploitée par GRT Gaz Région Rhône méditerranée ;
- Le pipeline ODC1 (Oléoduc de Défense Commune n°1) exploitée par la société TRAPIL.

Ces canalisations font l'objet de servitudes d'utilité publique.

Chaque canalisation a fait l'objet d'études de danger définissant les zones de danger suivantes :

- Zone de danger des premiers effets létaux (PEL)
- Zone de danger des effets létaux significatifs (ELS)

Ces dernières sont à prendre en compte de part et d'autre de l'axe de chaque canalisation. Dans ces zones, certaines occupations et utilisations du sol sont interdites ou soumis à préconisations.

2.2.1 La canalisation de transport de gaz naturel exploitée par GRT Gaz Région Rhône méditerranée ;

DIAMETRE DE LA CANALISATION	PRESSION MAXIMALE DE SERVICE DE LA CANALISATION 67.7 BARS	
	PEL	ELS
DN 150 mm		
	50	25

Ces distances sont majorées de 5 m pour tenir compte de la vitesse de vent supérieure dans le département.

2.2.2 La canalisation de transport d'hydrocarbures liquides exploitée par la société du Pipeline Méditerranée- Rhône (SPMR)

BRANCHE	TYPE D'ENVIRONNEMENT	EL	ELS	EL PC	ELS PC
B1	toutes zones	250	210	50	45

PC : lors de la mise en place d'une protection complémentaire permettant ainsi de réduire les zones de dangers.

Ces valeurs EL PC et ELS PC peuvent être ramenées à 50 m et 45 m lorsque la population susceptible d'être exposée en cas de fuite a la possibilité d'évacuer le secteur sans difficultés.

2.2.3 Le pipeline ODC1 (Oléoduc de Défense Commune n°1) exploitée par la société TRAPIL

ZONES DE DANGER	DISTANCES PRECONISEES	
	Petite brèche	Grande brèche
EL	50 m	200 m
ELS	40 m	165 m

2.2.4 Règles applicables dans les zones de dangers des canalisations de transport de matières dangereuses

- Dans la zone des effets létaux (EL), sont interdits l'ouverture ou l'extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 300 personnes et/ou des Immeubles de Grande Hauteur (IGH)
- Dans la zone des effets létaux significatifs (ELS), sont interdits l'ouverture ou l'extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes et/ou des Immeubles de Grande Hauteur (IGH)

2.3 REGLEMENT RISQUES TECHNOLOGIQUES – INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

On recense sur le territoire de la commune deux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation et générant des risques, il s'agit de :

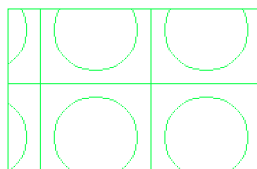
- SANTE FE (ex FIRST SUN VALENCE) – sis zone d'activités de Beauvert ;
- VALENCE CEREALES – sis quartier les Rebatières.

Concernant la maîtrise de l'urbanisation autour de ces établissements, il convient de se reporter aux fiches de porter à connaissance jointes en annexe 1.4 et annexe 1.5.

ARTICLE 3- PRESCRIPTIONS DU PLU

3.1 ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER (EBC)

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds.



Lorsque cette protection s'applique de façon linéaire à une haie, il est convenu qu'elle s'applique sur une largeur de 10 m (5 m de part et d'autre de l'axe de la haie) nonobstant l'épaisseur de la trame utilisée et l'échelle du plan, voir sous la couronne de l'arbre si celle-ci dépasse la largeur de 10 mètres.

L'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage semé de ronds, les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-3 et R. 130-1 à R. 130-20 du Code de l'urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont dispensés de déclaration préalable au Maire dans les cas suivants :

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L111-1 et suivants du Code Forestier;
- lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévus aux articles L.222-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code ;
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (voir arrêté du 9 mars 2006).

La construction y est strictement interdite, sauf dans le cas où le bénéfice de l'article L. 130-2 du Code de l'urbanisme, rappelé ci-après, aura été accordé.

« Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan

d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins ».

« Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie du dit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins ».

« Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus par l'article L. 130-6 du code de l'urbanisme.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité ».

Conformément à l'article R. 130-17 du Code de l'Urbanisme, les possibilités de construction accordées en application du 2^{ème} alinéa de l'article L. 130-2 sont fixées par le décret prévu au 3^{ème} alinéa de celui-ci.

3.2 ESPACES BOISES NON CLASSES

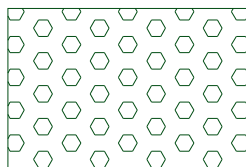
Le défrichement des bois non classés « Espaces Boisés Classés » est soumis à autorisation préalable en application des articles L. 311-1, L. 311-2 et L. 312-1 du Code Forestier (bois de plus de 4 hectares ou issu d'un ensemble de plus de 4 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale).

L'arrêté préfectoral du 01 aout 2005 a ramené la surface minimale pour le défrichement de 4 à 1 hectare.

3.3 ELEMENTS DU PAYSAGE

le Plan Local d'Urbanisme identifie des éléments de paysage en application de l'article L. 123-1-5-III alinéa 2° *« Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1 »*

Ils sont repérés au plan par la trame suivante :



Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 123-1-5-III alinéa 2°, par cette trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies dans lesquels est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L312-2 et L312-3 du nouveau code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 dudit code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

3.4 EMBLEMENTS RESERVES POUR VOIE ET OUVREGE PUBLIC, INSTALLATION D'INTERET GENERAL ET ESPACE VERT

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins (cf. trame ci-après) et répertoriés par un numéro de référence.



Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité (Etat, Département, District, Syndicat Intercommunal, Commune) ou le service ou organisme public bénéficiaire (article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme).

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 123-17, L. 230-1 et suivants et R. 123-10 du Code de l'Urbanisme :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme ;
- le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - o conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
 - o mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquérir son terrain, il doit adresser sa demande au Maire de la Commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an ci-dessus cité, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

ARTICLE 4- PRESCRIPTIONS DU PLU- ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (UA, UB, UC, UD) ET A URBANISER (AUAH)

1. Principe général

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Rappel : en vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, « *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.* »

Toutefois des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaires, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

Les dispositions du présent article ne sont pas exigées, ni pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, ni pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

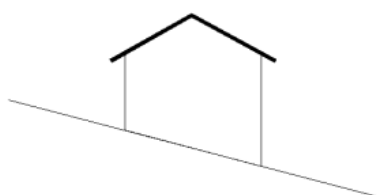
Insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées. Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites, de même que les imitations d'architectures d'une autre époque.

L'insertion doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect de l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme (volet paysager du permis de construire).

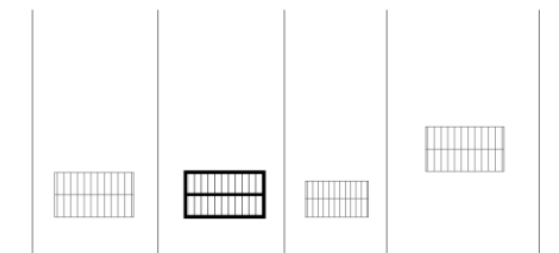
Implantation des constructions par rapport au terrain naturel

La construction doit être adaptée au terrain et étudiée en fonction de la pente du terrain d'assiette. Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.



Implantation des constructions par rapport aux voies

La construction doit être implantée parallèlement ou perpendiculairement aux voies.



Dispositions architecturales applicables aux constructions existantes

Volumétrie et toitures

Il est précisé que, pour les bâtiments à usage d'habitation, les toitures en tôles, bacs acier et plastique de toute nature, sont interdites.

Pour les restaurations et les extensions des constructions existantes, la nouvelle toiture pourra être réalisée conformément à l'ancienne.

Dans les zones UA, les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment.

Dans les autres zones, les volets roulants sont autorisés sous réserve que les caissons ne soient pas en saillie.

Les terrasses tropéziennes sont autorisées sous réserve de conserver les génoises existantes et pour une superficie maximale de 20% de la superficie totale de la toiture.

Façades

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes, et en harmonie avec celles des constructions avoisinantes.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinées à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, le mâchefer, etc. l'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site (béton sablé, bois,...).

Les enduits de façades de teintes vives sont proscrits.

Ouverture et menuiseries

En cas de réhabilitation, il est demandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants en front de rue et de ne pas modifier leur rythme.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment.

Pour les ouvertures à créer en zone UA, les fenêtres seront plus hautes que larges avec une proportion de 1 pour ½ sur les façades donnant sur les fronts de rue.

Les clôtures

Les clôtures seront constituées :

En limite de rue, d'un mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 0.80 m surmonté d'un dispositif d'aspect simple (grillage, grille, barreaudage). L'ensemble (muret + dispositif ajouré) n'excédant pas une hauteur de 2 m, peut être doublé d'une haie vive. A l'exception du secteur UD1 où les grillages, sans muret, sont autorisés.

En limites séparatives, d'une clôture constituée :

- soit en mur plein d'une hauteur de 2 m maximale
- soit d'un mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 1 m surmonté d'un dispositif d'aspect simple (grillage, grille, barreaudage). L'ensemble (muret + dispositif ajouré) n'excédant pas une hauteur de 2 m.
- soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m.

En cas de différence de hauteur entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir du fond le plus haut (qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé ou avec une voie ou emprise publique).

Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie vive d'essences locales.

Les enduits des clôtures devront être en harmonie avec la construction principale tant en matière de coloris que de matériaux employés.

Les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage, ne devront pas gêner la visibilité de la circulation.

Les dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.

Dispositions architecturales applicables aux constructions neuves

Volumétrie et toitures

Les volumes : les constructions projetées doivent présenter une simplicité des volumes

Les gabarits sont adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes. En cas de grande longueur, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes

S'agissant des constructions annexes, les toitures devront être en harmonie avec celles du bâtiment principal.

Matériaux :

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles de teinte terre cuite ou vieillie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les annexes non contiguës d'une surface de plancher inférieure à 20 m².
- pour les toitures de vérandas et les avancées du toit (marquise, auvent,...), les matériaux devront cependant respecter une cohérence de nature et d'aspect avec ceux employés pour la construction principale
- pour les toitures végétalisées

La couverture doit être assurée par des matériaux visuellement identiques à des tuiles. Seront proscrits les plaques en fibrociment et la tôle ondulée ou de type « bac acier ».

Les éléments de surface posés en toiture (dispositifs solaires) doivent être intégrés harmonieusement à la toiture.

Façade

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinées à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, le mâchefer, etc. l'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site (béton sablé, bois,...).

Les enduits de façades de teintes vives sont proscrits.

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes.

Les balcons, garde-corps, marquises, auvents,... devront être d'aspect simple.

Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions.

Dans les secteurs de constructions traditionnels, les façades principales ou sur rue devront être équipées de volets battants. Les systèmes d'occultation devront présenter une unité de traitement soit par volume du bâtiment, soit par façade.

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie.

Les clôtures

Les clôtures seront constituées :

- En zone de risque inondation, sans mur bahut avec simple grillage assurant le libre écoulement de l'eau.

En limite de rue, d'un mur bahut enduit, d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un dispositif d'aspect simple (grillage, grille, barreaudage). L'ensemble (muret + dispositif ajouré) ne doit pas excéder une hauteur de 2 mètres et peut être doublé d'une haie vive.

En limites séparatives, d'une clôture constituée :

soit en mur plein d'une hauteur de 2 m maximale

soit d'un mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 1 m surmonté d'un dispositif d'aspect simple (grillage, grille, barreaudage). L'ensemble (muret + dispositif ajouré) n'excédant pas une hauteur de 2 m.

soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m.

En cas de différence de hauteur entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir du fond le plus haut (qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé ou avec une voie ou emprise publique).

Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie vive d'essences locales.

Les enduits des clôtures devront être en harmonie avec la construction principale tant en matière de coloris que de matériaux employés.

Les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage, ne devront pas gêner la visibilité de la circulation.

Les dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.

Dispositions diverses

Les paraboles et les dispositifs de climatisation devront s'intégrer dans la construction par tout moyen adapté. En cas d'impossibilité technique, ces dispositifs devront être masqués afin de ne pas être visibles depuis la voie publique ou privée.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou masquées par un écran végétal.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres, etc. seront autant que faire se peut intégrés dans les murets de clôture ou dans les murs de la construction elle-même.

Les antennes de télévision, de téléphonie mobile, les antennes paraboliques de réception par satellite, ainsi que les mâts d'antennes destinés à l'émission d'ondes hertziennes ou radio devront être implantés de manière à ne pas porter atteinte au site et aux paysages, ni au caractère architectural de l'immeuble. Elles seront également implantées en retrait de la façade, le moins visible depuis la voie publique ; elles ne déborderont en aucun cas en saillie sur le domaine public.

Dispositions applicables aux constructions utilisant des énergies renouvelables

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientations des façades, ...).

S'agissant :

- de l'isolation par l'extérieur, le revêtement des façades devra être en harmonie avec celui des constructions avoisinantes.
- des systèmes de production d'énergie de type éolienne, leur installation ne devra pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.
- des panneaux solaires ou photovoltaïques, leur installation devra en limiter l'impact visuel pour l'environnement.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U »

ZONE UA

Caractéristiques générales de la zone UA

La zone UA est une zone de centralité urbaine dense à renforcer, à conforter, à caractère central d'habitat, d'activités, de commerces, de services, de bureaux et d'équipements, et dans laquelle les constructions ont vocation à être édifiées en ordre continu et à l'alignement des voies.

La zone est concernée par un risque d'inondation d'aléas moyen et fort (zone rouge Rh et zone rouge R1). Dans la zone Rh, le principe du PPR est de permettre le maintien de l'activité en limitant la vulnérabilité des personnes et des biens. La zone rouge R1 concerne le secteur du groupe scolaire interdits toutes les constructions nouvelles à l'exception de celles énumérées au **Titre I - dispositions générales- chapitre 2- Risques** du présent règlement

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

- les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et caravanings ;
- le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules d'au moins 5 unités ;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- les affouillements et les exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur) sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts et installations présentant des nuisances pour le voisinage ;
- les constructions et installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à la vie du quartier et qui ne sont pas incompatibles avec le caractère urbain de la zone (conditions cumulatives) ;
- les constructions artisanales de plus de 250 m² de surface de plancher ou présentant des nuisances ;
- les bâtiments agricoles d'élevage et les nouveaux bâtiments agricoles ;
- les constructions industrielles ;
- les entrepôts commerciaux supérieurs à 100 m² ;
- les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en communs ;
- les antennes de radiotéléphonie et les équipements de téléphonie mobile sur et à moins de 50 m des bâtiments affectés aux logements et équipements collectifs d'intérêt général ;

- le changement de destination des garages existants à la date d'approbation du PLU pour des destinations autres que commerces, artisanat d'art et services.

Article UA 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Risques et protections

- A l'intérieur des zones de risques naturels d'inondation Rh et R1, les constructions, ouvrages ou travaux autorisés dans la zone, doivent respecter les dispositions édictées au **Titre I - dispositions générales- chapitre 2- Risques**

Constructions et installations nouvelles ou existantes

- la reconstruction et la réparation dans cette zone des bâtiments sinistrés est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et la vulnérabilité des biens réduite ;
- La transformation des établissements et entrepôts existants avant la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, dont l'interdiction figure à l'article UA1 ci-avant, est autorisée sous réserve que les travaux soient de nature à atténuer la gêne causée au voisinage ;
- Les transformations et restaurations des constructions à usage d'activités autorisées dans la zone ainsi que les dépendances techniques nécessaires à ces constructions peuvent être autorisées en cette zone sous réserve, en particulier :
 - o Que les travaux envisagés aient pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces constructions ;
 - o Que les travaux autorisés aient pour objet d'améliorer les conformités de la construction avec les règles de la zone ou soient sans effet à leur égard, ou soient imposées par des considérations architecturales nonobstant les dispositions des articles 6 à 8 de la zone
- les annexes sont autorisées à raison de deux annexes par habitation (garage, abri de jardin, pool house, cellier, ...), plus une piscine le cas échéant ;
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement ;
- Les chaufferies, climatisations, à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone et sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante ;
 - les installations y compris classées liées au fonctionnement des équipements d'intérêt public ;
 - les capteurs solaires et photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment ;
 - les installations de production d'énergie éolienne à condition que ces éoliennes soient installées de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage ;

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 – Accès et voiries

1. Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, ...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire les exigences en matière de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, Personne à Mobilité Réduite) ainsi que la continuité de la chaîne de déplacements.

2. Accès

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées ;
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ;
- Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

3. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 m. Toutefois cette emprise peut être réduite à 3.5 m en cas d'opération d'ensemble ou lorsqu'il existe une autre voie d'accès ;
- En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) ;
- Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès ;

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ description du système de distribution et d'alimentation en eau potable- évaluation du bilan besoins/ressources ».

2. Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

En l'absence du réseau collectif d'assainissement, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

b. Eaux usées autres que domestiques

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

c. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur. Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le raccordement au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif. Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage eaux pluviales ».

3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution

Les constructions, installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, ou pour toute nouvelle construction, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF-GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunications.

4. Collecte des déchets

La collecte des ordures ménagères est organisée sur l'ensemble de la ville sous forme de collecte sélective. Lorsque le système de collecte l'exige, des installations nécessaires à cette collecte devront être prévues dans le cadre du projet de construction ou de réhabilitation sur l'unité foncière même. Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage des ordures ménagères des occupants en attente de collecte.

Il convient de se reporter à l'annexe 6.1 – annexes sanitaires/ volet collecte et gestion des déchets.

Article UA 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer (dans le cas de voies privées existantes ou projetées, l'alignement est pris à la limite effective de la voie).

Dispositions particulières

D'autres implantations pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales) ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie bâtie environnante ;
- pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants ou constructions annexes ;
- pour les projets de construction situés à l'angle de deux voies ;
- pour les projets concernant une unité foncière ayant plus de 30 m de front sur rue ou une surface minimale de 1.500 m².

Pour les constructions existantes, en cas d'isolation des constructions par l'extérieur, un débord de 20 cm maximum est autorisé. Dans le cas des constructions existantes implantées à l'alignement des voies, il sera nécessaire d'obtenir une autorisation d'occupation du domaine public.

2. Equipements publics et d'infrastructure

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaze, de téléphone,...) qui pourront s'implanter en retrait.

Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale

Dans une bande de 8 mètres de largeur à partir de l'alignement, toute construction doit être édifiée en ordre continu c'est-à-dire d'une limite latérale à l'autre.

Il est précisé que si cette règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 8 mètres de largeur, le bâtiment peut être édifié que sur une des limites latérales. Dans ce cas, 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 4 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserves de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) ou imposées :

- Pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie bâtie environnante ;
- Pour les projets concernant une unité foncière ayant plus de 30 mètres de front sur rue ou une surface minimale de 1500 m² ;
- Pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants ou constructions annexes ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Dispositions particulières relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif.

Les constructions nouvelles et leur extension pourront s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives de propriété, soit isolées des limites séparatives.

- En cas de retrait de la façade ou partie de la façade comportant des baies, la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement de ces façades au point de la limite séparative la plus proche ne peut être inférieure à 4 mètres.
- En cas de retrait de la façade ou partie de façade aveugle, la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement de ces façades au point de la limite séparative la plus proche ne peut être inférieure à 2.5 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, téléphone,...) et à leurs locaux techniques.

Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UA 9 – Emprise au sol

Non réglementé

Article UA 10 – Hauteur des constructions

Les hauteurs doivent être mesurées de la façon suivante :

- Par rapport au sol naturel apparent, avant travaux. Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 15 mètres qui sont tracées le long de la ligne de plus grande pente ;
- Jusqu'à l'égout du toit de la construction.

1. Règle générale

Les constructions ne devront pas excéder plus de 9 m à l'égout du toit mesuré à partir du sol naturel.

2. Dispositions particulières

D'autres dispositions que celles décrites ci-dessus pourront être autorisées ou requises notamment :

- Dans le cas des annexes, la hauteur maximale ne devra pas excéder 3.50 mètres à l'égout du toit ;
- Dans le cas de l'aménagement ou de la réhabilitation d'un bâtiment existant dépassant la hauteur mentionnée au point 1 du présent article, la hauteur initiale du bâti devra être conservée.

3. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ ou d'intérêt collectif.

4. Dispositions relatives aux dispositifs des réseaux d'intérêt public de transmission et réception hertziennes

Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'intérêt public de transmission et de réception d'ondes hertziennes (antennes de téléphonie mobile, etc.) ne sont pas soumis à des règles de hauteur.

Article UA 11 – Aspect extérieur

Se reporter au Titre I – Dispositions communes à toutes les zones « **Article XI- Aspect extérieur des constructions applicables aux zones urbaines (UA, UB, UC, UD), et à urbaniser (AUah)** »

Article UA 12 – Stationnement

1. Rappel

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

2. Caractéristiques dimensionnelles

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,40 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement d'au moins 5 mètres pour permettre les manoeuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

Les places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite doivent présenter une largeur minimum de 3.30 mètres et un passage de 0,80 mètre. Il est rappelé que le stationnement doit être conforme aux dispositions en vigueur relative à l'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite).

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

3. Nombre d'emplacements

En cas de construction neuve, de création de surface de plancher, chaque opération devra s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places de stationnement qui ne peut être inférieur à :

Catégorie		Ratio applicable
Habitat	Individuel	1 place de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement
	Collectif	1 place de stationnement pour 70 m ² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement 1.5 places par logement dans le cas d'une opération de plus de 10 logements individuels (type accolé ou autre)
Activités	Commerces, services activités	1 place de stationnement par 80m ² , avec au minimum 1 place par unité.
	Restaurants	1 place pour 40 m ² de salle avec au minimum 1 place par unité.

Pour les deux roues motorisées (motos), il sera demandé en outre un emplacement à raison de 1m² pour 5 logements.

Pour les véhicules deux roues non motorisés (vélos)

Catégorie		Ratio applicable
Habitat		Pour les opérations d'ensemble comptant 10 logements et plus, il sera créé un parking de stationnement couvert pour les deux roues comportant des arceaux de fixation de sécurité à raison d'un emplacement pour cinq logements.
Activités	Commerces, services	1 place pour 50 m ²

4. Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de transformations, d'extensions, de changements de destination :

- en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher créées,
- en cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale de plancher transformée

Lorsqu'il y a création de logement par subdivision d'un bâtiment existant, il doit y avoir création d'une place de stationnement par logement nouvellement créé.

5. Dispositions applicables aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif

L'expression des besoins de stationnement sera proportionnée à l'effectif des employés et de la population accueillie.

Article UA 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés

1. Plantations existantes

Les plantations existantes doivent autant que possible être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

2. Obligation de planter et végétaliser

Une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être :

- aménagée en espaces verts en pleine terre – à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée, plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de cette même surface libre de toute construction.
- Pour les bâtiments et les équipements à caractère public ou d'intérêt collectif, une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en

superstructure devra être aménagée en espaces verts en pleine terre – ou aires de jeux et de loisirs perméables - à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée.

- Les parties engazonnées et plantées des dalles de couverture des parkings enterrés, semi-enterrés ou de rez-de-chaussée pourront être prises en compte dans le calcul des surfaces minimales exigibles en surfaces végétalisées, à condition qu'elles se situent à moins de 4 mètres de hauteur par rapport au sol naturel, et qu'elles soient traitées de façon à rendre leur plantation durable (épaisseur de terre végétale au-dessus du complexe d'étanchéité supérieure à 0,40 mètre)

Il est rappelé que les aires de stationnement de surface doivent pour leur part être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux emplacements de stationnement.

3. Volet paysager

L'aménagement paysager prévu dans les dossiers de demandes d'autorisation doit être complet. Les sujets et aménagements présents sur le site avant travaux doivent être précisément recensés.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 – Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

Article UA 15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.
- L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ZONE UB

Caractéristiques de la zone

La zone UB est une zone urbaine de transition à densité élevée à moyenne à caractère principal d'habitat. Cette zone a vocation à accueillir une certaine diversité de fonctions : habitat, commerces et services.

La zone est concernée par la zone rouge du risque inondation dénommée R. Celle-ci est divisée en trois secteurs R1, R2 et R3 en fonction du niveau et de la nature de l'aléa et des enjeux exposés. Dans ces secteurs du champ d'inondation, toutes les constructions nouvelles sont interdites à l'exception de celles énumérées au **Titre I - dispositions générales- chapitre 2- Risques**.

La zone UB est concernée par le risque de transport de matières dangereuses lié à la canalisation de transport et de distribution de gaz de GRT Gaz.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

- les constructions à usage d'activité industrielle, d'entrepôts ou de stockage et leurs(s) extension(s) ;
- les installations classées entraînant un périmètre de protection ;
- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de matériel, de matériaux, de déchets, de véhicules désaffectés à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et ou fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en communs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- les terrains de camping et de caravanings ;
- les parcs d'attractions ;
- les bâtiments agricoles d'élevage et les nouveaux bâtiments agricoles ;
- les antennes de radiotéléphonie et les équipements de téléphonie mobile sur et à moins de 50 mètres des bâtiments affectés aux logements et équipements collectifs d'intérêt général ;

Risques et protections

- A l'intérieur des zones de risques naturels et technologiques (risque inondation et risque de transport de matières dangereuses), les constructions, ouvrages ou travaux autorisés dans la zone, doivent respecter les dispositions édictées au **Titre I - dispositions générales- chapitre 2- Risques.**

Constructions et installations nouvelles ou existantes

- les annexes et les piscines sous réserve qu'elles constituent le complément d'une construction existante ou nouvelle à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant ;
- les chaufferies, climatisations, etc..., à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone ainsi que les installations y compris classées liées au fonctionnement des équipements d'intérêt public ;
- les climatiseurs sous réserve qu'ils soient installés sur la façade la moins visible de la rue, et qu'ils soient implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage ;
- les affouillements et exhaussements du sol de moins de 2 mètres de hauteur ou de profondeur et de moins de 100 m² de superficie ; ou ceux liés, soit à des types d'occupation ou d'utilisation des sols admis, soit à des travaux d'intérêt général nécessaires à l'équipement et au paysagement de la zone ;
- Les installations classées non visées à l'article 1, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- Les constructions nécessaires à l'extension d'activités à usage d'artisanat, ne sont autorisées qu'à condition que les activités ne soient pas sources de nuisances (odeurs, bruit, poussières,...) vis à vis de l'habitat ;
- les installations de production d'énergie éolienne à condition que ces éoliennes soient installées de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.
- les capteurs solaires et photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment ;

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 – Accès et voiries

1. Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, ...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire les exigences en matière de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, Personne à Mobilité Réduite) ainsi que la continuité de la chaîne de déplacements.

2. Accès

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées ;
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ;
- Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

3. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 m. Toutefois cette emprise peut être réduite à 3.5 m en cas d'opération d'ensemble ou lorsqu'il existe une autre voie d'accès ;
- Les voies nouvelles devront de préférence être traversantes et raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (piétons/cycles) ;
- En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) ;
- Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès ;

Article UB 4- Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ description du système de distribution et d'alimentation en eau potable- évaluation du bilan besoins/ressources ».

2. Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

En l'absence du réseau collectif d'assainissement, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

b. Eaux usées autres que domestiques

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

c. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur. Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le raccordement au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif. Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage eaux pluviales ».

3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution

Les constructions, installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, ou pour toute nouvelle construction, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF-GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunications.

4. Collecte des déchets

La collecte des ordures ménagères est organisée sur l'ensemble de la ville sous forme de collecte sélective. Lorsque le système de collecte l'exige, des installations nécessaires à cette collecte devront être prévues dans le cadre du projet de construction ou de réhabilitation sur l'unité foncière même. Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage des ordures ménagères des occupants en attente de collecte.

Il convient de se reporter à l'annexe 6.1 – annexes sanitaires/ volet collecte et gestion des déchets.

Article UB 5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UB 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Règle générale

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées (existantes, à modifier ou à créer).

Ce recul minimum est porté à 45 m le long de la RD 211 sur les parties identifiées au plan intitulé « Centre village ».

2. Dispositions particulières

L'implantation des piscines non couvertes devront toutefois respecter un recul minimal de 2 mètres.

3. Equipements publics et d'infrastructure

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'infrastructure ainsi qu'aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

Article UB 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en ordre discontinu et isolées des limites séparatives de propriété.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Le recul se calcule par rapport aux limites de chaque lot d'un terrain divisé.

Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de 1,5 mètre de profondeur.

Les constructions annexes peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées ou voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres et la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 13 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserves de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie bâtie environnante ;
- pour les projets concernant une unité foncière ayant plus de 30 mètres de front sur rue ou une surface minimale de 1500 m² ;
- pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants ou constructions annexes ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Dispositions particulières relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif

Les constructions nouvelles et leur extension doivent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives de propriété, soit isolées des limites séparatives.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

Article UB 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article UB 9- Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière hors emprise de la piscine.

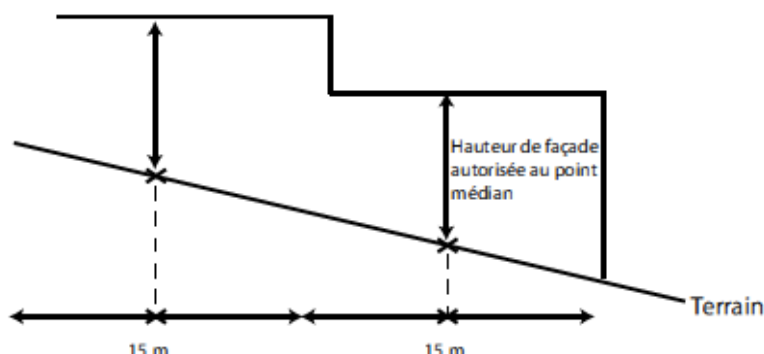
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...),

Article UB 10- Hauteur des constructions

Les hauteurs doivent être mesurées de la façon suivante :

- Par rapport au sol naturel apparent, avant travaux. Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 15 mètres qui sont tracées le long de la ligne de plus grande pente ;
- Jusqu'à l'égout du toit de la construction

Cas des terrains en pente



1. Règle générale

Les constructions ne devront pas excéder plus de 6 m à l'égout du toit mesurées à partir du sol naturel. (R+1 + Combles).

L'implantation des constructions devra tenir compte :

- de celles des constructions avoisinantes.
- d'un minimum d'impact en matière de décaissement.

2. Dispositions particulières

D'autres dispositions que celles décrites ci-dessus pourront être autorisées ou requises notamment :

- dans le cas de parcelles jouxtant une limite entre zones notamment en regard de la zone UC à vocation pavillonnaire
- dans le cas des annexes, la hauteur maximale ne devra excéder plus de 3.50 mètres à l'égout du toit.
- Dans le cas de la mise en place de dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que éoliennes, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique,... peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur de l'ordre de 0.50 m dans le respect des dispositions de l'article UB 11 relatives à l'aspect extérieur des constructions.

3. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ ou d'intérêt collectif.

4. Dispositions relatives aux dispositifs des réseaux d'intérêt public de transmission et réception hertziennes

Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'intérêt public de transmission et de réception d'ondes hertziennes (antennes de téléphonie mobile, etc.) ne sont pas soumises à des règles de hauteur.

Article UB 11- Aspect extérieur

Se reporter au Titre I – Dispositions communes à toutes les zones « **Article XI- Aspect extérieur des constructions applicables aux zones urbaines (UA, UB, UC, UD), et à urbaniser (AUah)** »

Article UB 12- Stationnement

1. Rappel

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

2. Caractéristiques dimensionnelles

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,40 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement d'au moins 5 mètres pour permettre les manoeuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

Les places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite doivent présenter une largeur minimum de 3,30 mètres et un passage de 0,80 mètre. Il est rappelé que le stationnement doit être conforme aux dispositions en vigueur relative à l'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite).

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

3. Nombre d'emplacements

En cas de construction neuve, de création de surface de plancher, chaque opération devra s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places de stationnement qui ne peut être inférieur à :

Catégorie		Ratio applicable
Habitat	Individuel	1 place de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement
	Collectif	1 place de stationnement pour 70 m ² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement 1.5 places par logement dans le cas d'une opération de plus de 10 logements individuels (type accolé ou autre)
Activités	Commerces, services ayant une surface de vente inférieure ou égale à 300 m ²	Aucune place de stationnement n'est requise

	Commerces, services ayant une surface de vente supérieure à 300 m ²	1 place de stationnement par tranche de 40 m ² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m ² .
	Hôtels et assimilés	1 place de stationnement par chambre jusqu'à 40 chambres, plus 0,5 place par chambre supplémentaire
	Restaurants	1 place pour 40 m ² de salle avec au minimum 1 place par unité.

Pour les deux roues motorisées (motos), il sera demandé en outre un emplacement à raison de 1m² pour 5 logements.

Pour les véhicules deux roues non motorisés (vélos)

Catégorie		Ratio applicable
Habitat		Pour les opérations d'ensemble comptant 10 logements et plus, il sera créé un parking de stationnement couvert pour les deux roues comportant des arceaux de fixation de sécurité à raison d'un emplacement pour cinq logements.
Activités	Commerces, services	1 place pour 50 m ²

4. Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de transformations, d'extensions, de changements de destination :

- en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher créées,

en cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale de plancher transformée.

Dispositions applicables aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif

. L'expression des besoins de stationnement sera proportionnée à l'effectif des employés et de la population accueillie.

5% des superficies de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par établissement.

Article UB 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés

Les plantations existantes doivent autant que possible être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

1. Obligation de planter et végétaliser

Une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être :

- aménagée en espaces verts en pleine terre – à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée, plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de cette même surface libre de toute construction.
- Pour les bâtiments et les équipements à caractère public ou d'intérêt collectif, une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être aménagée en espaces verts en pleine terre – ou aires de jeux et de loisirs perméables - à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée.
- Les parties engazonnées et plantées des dalles de couverture des parkings enterrés, semi-enterrés ou de rez-de-chaussée pourront être prises en compte dans le calcul des surfaces minimales exigibles en surfaces végétalisées, à condition qu'elles se situent à moins de 4 mètres de hauteur par rapport au sol naturel, et qu'elles soient traitées de façon à rendre leur plantation durable (épaisseur de terre végétale au-dessus du complexe d'étanchéité supérieure à 0,40 mètre)

Il est rappelé que les aires de stationnement de surface doivent pour leur part être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux emplacements de stationnement.

2. Volet paysager

L'aménagement paysager prévu dans les dossiers de demandes d'autorisation doit être complet. Les sujets et aménagements présents sur le site avant travaux doivent être précisément recensés.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14- Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

Article UB 15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.
- L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ZONE UC

Caractéristiques de la zone

La zone UC s'étend sur la partie du territoire en coteau au nord et au sud du centre village. Elle se caractérise par une densité moyenne à faible à vocation d'habitat sous forme pavillonnaire. Cette zone a vocation à accueillir principalement de l'habitat édifié en ordre discontinu.

La zone est concernée par la zone rouge du risque inondation dénommée R. Celle-ci est divisée en trois secteurs R1, R2 et R3 en fonction du niveau et de la nature de l'aléa et des enjeux exposés. Dans ces secteurs du champ d'inondation, toutes les constructions nouvelles sont interdites à l'exception de celles énumérées au **Titre I - dispositions générales- chapitre 2- Risques**.

La zone UC lieu-dit « le Village » est concernée par le risque R1 et R3 d'inondation.

Par ailleurs, la zone UC est concernée par le risque inondation bleue dénommée B, constructible avec prescriptions.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

- les constructions à usage d'activité industrielle, d'entrepôts ou de stockage et leurs(s) extension(s) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UC2 ;
- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de matériel, de matériaux, de déchets, de véhicules désaffectés à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en communs ;
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de services de plus de 200 m² de surface de plancher ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- les terrains de camping et de caravanings ;
- les parcs d'attractions ;
- les bâtiments agricoles d'élevage et les nouveaux bâtiments agricoles ;

Risques et protections

- A l'intérieur des zones de risques naturels d'inondation, les constructions, ouvrages ou travaux autorisés dans la zone, doivent respecter les dispositions édictées au **Titre I - dispositions générales- chapitre 2- Risques**

Constructions et installations nouvelles ou existantes

- les annexes et les piscines sous réserve qu'elles constituent le complément d'une habitation existante ou nouvelle ;
- l'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas dépasser au total 250 m² de surface de plancher ;
- les chaufferies, climatisations, etc..., à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone ainsi que les installations y compris classées liées au fonctionnement des équipements d'intérêt public ;
- les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site ;
- Les installations classées non visées à l'article 1, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables, qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection (conditions cumulatives)
- Les constructions nécessaires à l'extension d'activités à usage d'artisanat, ne sont autorisées qu'à condition que les activités ne soient pas sources de nuisances (odeurs, bruit, poussières,...) vis à vis de l'habitat ;
- les installations de production d'énergie éolienne à condition que ces éoliennes soient installées de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.
- les capteurs solaires et photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment ;

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 – Accès et voiries

1. Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, ...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire les exigences en matière de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, Personne à Mobilité Réduite) ainsi que la continuité de la chaîne de déplacements.

2. Accès

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées ;
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ;
- Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

3. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 m. toutefois cette emprise peut être réduite à 3.5 m en cas d'opération d'ensemble ou lorsqu'il existe une autre voie d'accès ;
- Les voies nouvelles devront de préférence être traversantes et raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (piétons/cycles) ;
- En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) ;
- Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès ;

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ description du système de distribution et d'alimentation en eau potable- évaluation du bilan besoins/ressources ».

2. Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

En l'absence du réseau collectif d'assainissement, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

b. Eaux usées autres que domestiques

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

c. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur. Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le réseau au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif. Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage eaux pluviales ».

3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution

Les constructions, installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, ou pour toute nouvelle construction, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF-GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunications.

4. Collecte des déchets

La collecte des ordures ménagères est organisée sur l'ensemble de la ville sous forme de collecte sélective. Lorsque le système de collecte l'exige, des installations nécessaires à cette collecte devront être prévues dans le cadre du projet de construction ou de réhabilitation sur l'unité foncière même. Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage des ordures ménagères des occupants en attente de collecte.

Il convient de se reporter à l'annexe 6.1 – annexes sanitaires/ volet collecte et gestion des déchets.

Article UC 5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UC 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Règle générale

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées (existantes, à modifier ou à créer).

2. Dispositions particulières

- L'implantation des piscines non couvertes devront respecter un recul minimal de 2 mètres.

3. Equipements publics et d'infrastructure

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

Article UC 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale

Toute construction nouvelle doit être implantée soit sur une au moins des limites séparatives, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de 1,5 mètre de profondeur.

Les constructions annexes peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées ou voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.

S'agissant de l'extension de bâtiments existants, celle-ci devra se faire dans la continuité de l'implantation existante.

L'implantation des piscines non couvertes devra respecter un recul minimal de 2 mètres.

2. Dispositions particulières relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

Article UC 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article UC 9- Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière hors emprise de la piscine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...),

Article UC 10- Hauteur des constructions

1. Règle générale

Les constructions ne devront pas excéder plus de 6 m à l'égout du toit mesurées à partir du sol naturel. (R+1 + Combles)

2. Dispositions particulières

D'autres dispositions que celles décrites ci-dessus pourront être autorisées ou requises notamment :

- dans le cas des annexes, la hauteur maximale ne devra excéder plus de 3.50 mètres à l'égout du toit.
- Dans le cas de la mise en place de dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que éoliennes, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique,... peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur d'environ 0.50 m dans le respect des dispositions de l'article UC 11 relatives à l'aspect extérieur des constructions.

3. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ ou d'intérêt collectif.

4. Dispositions relatives aux dispositifs des réseaux d'intérêt public de transmission et réception hertziennes

Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'intérêt public de transmission et de réception d'ondes hertziennes (antennes de téléphonie mobile, etc.) ne sont pas soumises à des règles de hauteur.

Article UC 11- Aspect extérieur

Se reporter au Titre I – Dispositions communes à toutes les zones « **Article XI- Aspect extérieur des constructions applicables aux zones urbaines (UA, UB, UC, UD), et à urbaniser (AUah)** »

Article UC 12- Stationnement

1. Rappel

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

2. Caractéristiques dimensionnelles

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,40 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement d'au moins 5 mètres pour permettre les manoeuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

Les places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite doivent présenter une largeur minimum de 3,30 mètres et un passage de 0,80 mètre. Il est rappelé que le stationnement doit être conforme aux dispositions en vigueur relative à l'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite).

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

3. Nombre d'emplacements

En cas de construction neuve, de création de surface de plancher, chaque opération devra s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places de stationnement qui ne peut être inférieur à :

Catégorie		Ratio applicable
Habitat	Individuel	1 place de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement
	Collectif	1 place de stationnement pour 70 m ² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement 1.5 places par logement dans le cas d'une opération de plus de 10 logements individuels (type accolé ou autre)
Activités	Commerces, services ayant une surface de vente inférieure ou égale à 300 m ²	Aucune place de stationnement n'est requise
	Hôtels et assimilés	1 place de stationnement par chambre jusqu'à 40 chambres, plus 0,5 place par chambre supplémentaire
	Restaurants	1 place pour 40 m ² de salle avec au minimum 1 place par unité.

Pour les deux roues motorisées (motos), il sera demandé en outre un emplacement à raison de 1m² pour 5 logements.

Pour les véhicules deux roues non motorisés (vélos)

Catégorie		Ratio applicable
Habitat		Pour les opérations d'ensemble comptant 10 logements et plus, il sera créé un parking de stationnement couvert pour les deux roues comportant des arceaux de fixation de sécurité à raison d'un emplacement pour cinq logements.
Activités	Commerces, services	1 place pour 50 m ²

4. Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de transformations, d'extensions, de changements de destination :

- en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher créées,
- en cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale de plancher transformée.

5. Dispositions applicables aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif

L'expression des besoins de stationnement sera proportionnée à l'effectif des employés et de la population accueillie.

5% des superficies de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par établissement.

Article UC 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés

Les plantations existantes doivent autant que possible être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

1. Obligation de planter et végétaliser

Une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être :

- aménagée en espaces verts en pleine terre – à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée, plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de cette même surface libre de toute construction.
- Pour les bâtiments et les équipements à caractère public ou d'intérêt collectif, une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être aménagée en espaces verts en pleine terre – ou aires de jeux et de loisirs perméables - à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée.
- Les parties engazonnées et plantées des dalles de couverture des parkings enterrés, semi-enterrés ou de rez-de-chaussée pourront être prises en compte dans le calcul des surfaces minimales exigibles en surfaces végétalisées, à condition qu'elles se situent à moins de 4 mètres de hauteur par rapport au sol naturel, et qu'elles soient traitées de façon à rendre leur plantation durable (épaisseur de terre végétale au-dessus du complexe d'étanchéité supérieure à 0,40 mètre)

Il est rappelé que les aires de stationnement de surface doivent pour leur part être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de stationnement

2. Volet paysager

L'aménagement paysager prévu dans les dossiers de demandes d'autorisation doit être complet. Les sujets et aménagements présents sur le site avant travaux doivent être précisément recensés.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14- Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

Article UC 15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.
- L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ZONE UD

Caractéristiques de la zone

La zone UD se caractérise par une densité faible à vocation d'habitat sous forme pavillonnaire. Cette zone a vocation à accueillir principalement de l'habitat édifié en ordre discontinu.

La zone comporte :

- un secteur correspondant à l'actuelle emprise de l'IME des Colombes dénommé UD1. Il s'agit d'une opération de renouvellement urbain en entrée de ville sud direction Montmeyran.
- Un secteur dans le quartier de la côte des Monédières.

Les aménagements et les constructions qui seront réalisés doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement précisées dans la pièce 5.3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation » et doivent accueillir des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur le périmètre défini pour chacune de ces zones.

La zone est concernée par la zone rouge du risque inondation dénommée R. Celle-ci est divisée en trois secteurs R1, R2 et R3 en fonction du niveau et de la nature de l'aléa et des enjeux exposés. Dans ces secteurs du champ d'inondation, toutes les constructions nouvelles sont interdites à l'exception de celles énumérées au **Titre I - dispositions générales- chapitre 2- Risques**.

La zone est concernée par le risque de transport de matières dangereuses lié au passage de la canalisation de transport et distribution de gaz de GRT Gaz.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UD 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

- les constructions à usage d'activité industrielle, d'entrepôts ou de stockage et leurs(s) extension(s) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UD2 ;
- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de matériel, de matériaux, de déchets, de véhicules désaffectés à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en communs ;
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de services de plus de 200 m² de surface de plancher ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

- le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- les terrains de camping et de caravanings ;
- les parcs d'attractions ;
- les bâtiments agricoles d'élevage et les nouveaux bâtiments agricoles ;
- Secteurs de Risques dans les secteurs soumis aux risques naturels et technologiques repérés au document graphique (Cf. Plan de zonage), les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux alinéas précédents restent néanmoins soumises aux dispositions du chapitre 2 du titre 1er du présent règlement.

Article UD 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Risques et protections

- A l'intérieur des zones de risques naturels d'inondation et des risques technologiques, les constructions, ouvrages ou travaux autorisés dans la zone, doivent respecter les dispositions édictées au **Titre I - dispositions générales-chapitre 2- Risques**

Constructions et installations nouvelles ou existantes

- les annexes et les piscines sous réserve qu'elles constituent le complément d'une habitation existante ou nouvelle ;
- l'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas dépasser au total 250 m² de surface de plancher ;
- les chaufferies, climatisations, etc..., à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone ainsi que les installations y compris classées liées au fonctionnement des équipements d'intérêt public ;
- les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site ;
- Les installations classées non visées à l'article 1, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables, qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection (conditions cumulatives)
- Les constructions nécessaires à l'extension d'activités à usage d'artisanat, ne sont autorisées qu'à condition que les activités ne soient pas sources de nuisances (odeurs, bruit, poussières,...) vis à vis de l'habitat ;
- les installations de production d'énergie éolienne à condition que ces éoliennes soient installées de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.
- les capteurs solaires et photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment ;

Dans le secteur UD1

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ainsi que les piscines, les équipements collectifs, les activités de bureaux ou services sont autorisées sous réserve :
 - o De se faire sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble sur le périmètre indiqué au document graphique, intégrant la réalisation des

ouvrages de rétention traitant les inondations résultant des eaux de ruissellement si cela s'avérait nécessaire ;

- o D'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation ;

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UD 3 – Accès et voiries

1. Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'utilisateurs (véhicules légers, poids lourds, ...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire les exigences en matière de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation doux (vélos, piétons, Personne à Mobilité Réduite) ainsi que la continuité de la chaîne de déplacements.

2. Accès

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiés ;
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ;
- Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

3. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 m. Toutefois cette emprise peut être réduite à 3.5 m en cas d'opération d'ensemble ou lorsqu'il existe une autre voie d'accès ;

- Les voies nouvelles devront de préférence être traversantes et raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (piétons/cycles) ;
- En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) ;
- Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès ;

Article UD 4- Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ description du système de distribution et d'alimentation en eau potable- évaluation du bilan besoins/ressources ».

2. Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

En l'absence du réseau collectif d'assainissement, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

b. Eaux usées autres que domestiques

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

c. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur. Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le raccordement au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif. Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage eaux pluviales ».

3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution

Les constructions, installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, ou pour toute nouvelle construction, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF-GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunications.

4. Collecte des déchets

La collecte des ordures ménagères est organisée sur l'ensemble de la ville sous forme de collecte sélective. Lorsque le système de collecte l'exige, des installations nécessaires à cette collecte devront être prévues dans le cadre du projet de construction ou de réhabilitation sur l'unité foncière même. Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage des ordures ménagères des occupants en attente de collecte.

Il convient de se reporter à l'annexe 6.1 – annexes sanitaires/ volet collecte et gestion des déchets.

Article UD 5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UD 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Règle générale

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées (existantes, à modifier ou à créer).

Pour ce qui concerne les marges de reculement hors agglomération, celles-ci sont stipulées dans le règlement graphique.

Dans le secteur UD1, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies et places,
- soit en retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places,

Ces reculs ne s'appliquent pas pour les annexes, ni pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante ;

2. Dispositions particulières

- L'implantation des piscines non couvertes devront respecter un recul minimal de 2 mètres.

3. Equipements publics et d'infrastructure

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

Article UD 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale

Toute construction y compris les annexes doivent être implantées en recul des limites séparatives. 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 4 mètres.

S'agissant de l'extension des bâtiments existants, celle-ci devra se faire dans la continuité de l'implantation existante.

Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de 1,5 mètre de profondeur.

2. Autres dispositions particulières

L'implantation des piscines non couvertes devra respecter un recul minimal de 2 mètres. Des implantations différentes sont admises dans le cadre d'opérations d'ensemble.

3. Dispositions particulières relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

Article UD 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UD 9- Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 20% de la surface de l'unité foncière hors emprise de la piscine.

Secteur UD1

Non réglementé

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...),

Article UD 10- Hauteur des constructions

1. Règle générale

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 6 m de hauteur à l'égout du toit. (R+1 + Combles)

Secteur UD1

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 m de hauteur à l'égout du toit.

2. Dispositions particulières

D'autres dispositions que celles décrites ci-dessus pourront être autorisées ou requises notamment :

- dans le cas des annexes, la hauteur maximale ne devra excéder pas de 3.50 mètres à l'égout du toit.
- Dans le cas de la mise en place de dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que éoliennes, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique,... peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur de l'ordre de 0.50 m dans le respect des dispositions de l'article UD 11 relatives à l'aspect extérieur des constructions.

3. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ ou d'intérêt collectif.

4. Dispositions relatives aux dispositifs des réseaux d'intérêt public de transmission et réception hertziennes

Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'intérêt public de transmission et de réception d'ondes hertziennes (antennes de téléphonie mobile, etc.) ne sont pas soumis à des règles de hauteur.

Article UD 11- Aspect extérieur

Se reporter au Titre I – Dispositions communes à toutes les zones « **Article XI- Aspect extérieur des constructions applicables aux zones urbaines (UA, UB, UC, UD), et à urbaniser (AUah)** »

Article UD 12- Stationnement

1. Rappel

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

2. Caractéristiques dimensionnelles

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,40 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement d'au moins 5 mètres pour permettre les manoeuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

3. Nombre d'emplacements

En cas de construction neuve, de création de surface de plancher, chaque opération devra s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places de stationnement qui ne peut être inférieur à :

Catégorie		Ratio applicable
Habitat	Individuel	1 place de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement
	Collectif	1 place de stationnement pour 70 m ² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement 1.5 places par logement dans le cas d'une opération de plus de 10 logements individuels (type accolé ou autre)
Activités	Commerces, services ayant une surface de vente inférieure ou égale à 200 m ²	Aucune place de stationnement n'est requise
	Hôtels et assimilés	1 place de stationnement par chambre jusqu'à 40 chambres, plus 0,5 place par chambre supplémentaire
	Restaurants	1 place pour 40 m ² de salle avec au minimum 1 place par unité.

4. Dispositions applicables aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif

L'expression des besoins de stationnement sera proportionnée à l'effectif des employés et de la population accueillie.

5% des superficies de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par établissement.

Pour les deux roues motorisées (motos), il sera demandé en outre un emplacement à raison de 1m² pour 5 logements.

Pour les véhicules deux roues non motorisés (vélos)

Catégorie		Ratio applicable
Habitat		Pour les opérations d'ensemble comptant 10 logements et plus, il sera créé un parking de stationnement couvert pour les deux roues comportant des arceaux de fixation de sécurité à raison d'un emplacement pour cinq logements.
Activités	Commerces, services	1 place pour 100 m ²

5. Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de transformations, d'extensions, de changements de destination :

- en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher créées,
- en cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale de plancher transformée.

Article UD 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés

Les plantations existantes doivent autant que possible être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

1. Obligation de planter et végétaliser

Une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être :

- aménagée en espaces verts en pleine terre – à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée, plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de cette même surface libre de toute construction.
- Pour les bâtiments et les équipements à caractère public ou d'intérêt collectif, une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être aménagée en espaces verts en pleine terre – ou aires de jeux et de loisirs perméables - à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée.
- Les parties engazonnées et plantées des dalles de couverture des parkings enterrés, semi-enterrés ou de rez-de-chaussée pourront être prises en compte dans le calcul des surfaces minimales exigibles en surfaces végétalisées, à

condition qu'elles se situent à moins de 4 mètres de hauteur par rapport au sol naturel, et qu'elles soient traitées de façon à rendre leur plantation durable (épaisseur de terre végétale au-dessus du complexe d'étanchéité supérieure à 0,40 mètre)

Il est rappelé que les aires de stationnement de surface doivent pour leur part être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de stationnement

2. Volet paysager

L'aménagement paysager prévu dans les dossiers de demandes d'autorisation doit être complet. Les sujets et aménagements présents sur le site avant travaux doivent être précisément recensés.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UD 14- Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

Article UD 15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Secteur UD1

- Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.
- L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

Article UD 16- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

ZONE UEq

Caractéristiques de la zone

La zone UEq est une zone urbaine à vocation principale d'accueil des équipements publics, d'intérêt collectif. Cette zone correspond à l'emprise du cimetière, de la salle des fêtes et des bâtiments techniques municipaux le long de la route départementale n° 502 en direction de Beaumont-lès-Valence.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UEq 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

- les constructions à usage d'activité industrielle et leurs(s) extension(s) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UEq2 ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de matériel, de matériaux, de déchets, de véhicules désaffectés à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en communs ;
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- les terrains de camping et de caravanings ;
- les parcs d'attractions ;
- les bâtiments agricoles d'élevage et les nouveaux bâtiments agricoles ;

Article UEq 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

- les chaufferies, climatisations, etc..., à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone ainsi que les installations y compris classées liées au fonctionnement des équipements d'intérêt public ;
- les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site ;
- Les installations classées non visées à l'article 1, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables, qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection (conditions cumulatives)
- les installations de production d'énergie éolienne à condition que ces éoliennes soient installées de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UEq 3 – Accès et voiries

1. Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, ...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire les exigences en matière de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, Personne à Mobilité Réduite) ainsi que la continuité de la chaîne de déplacements.

2. Accès

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées ;
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ;
- Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

3. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 m. Toutefois cette emprise peut être réduite à 3.5 m en cas d'opération d'ensemble ou lorsqu'il existe une autre voie d'accès ;
- Les voies nouvelles devront de préférence être traversantes et raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (piétons/cycles) ;
- En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) ;
- Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès ;

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ description du système de distribution et d'alimentation en eau potable- évaluation du bilan besoins/ressources ».

2. Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

En l'absence du réseau collectif d'assainissement, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

b. Eaux usées autres que domestiques

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

c. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur. Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le réseau au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif. Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage eaux pluviales ».

3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution

Les constructions, installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, ou pour toute nouvelle construction, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF-GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunications.

4. Collecte des déchets

La collecte des ordures ménagères est organisée sur l'ensemble de la ville sous forme de collecte sélective. Lorsque le système de collecte l'exige, des installations nécessaires à cette collecte devront être prévues dans le cadre du projet de construction ou de réhabilitation sur l'unité foncière même. Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage des ordures ménagères des occupants en attente de collecte.

Il convient de se reporter à l'annexe 6.1 – annexes sanitaires/ volet collecte et gestion des déchets.

Article UEq 5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UEq 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées (existantes, à modifier ou à créer).

2. Equipements publics et d'infrastructure

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

Article UEq 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale

Toute construction doit être implantée en recul des limites séparatives. 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 demie-hauteur avec un minimum de 5 mètres.

2. Dispositions particulières relatives à l'extension des constructions existantes

- Dans le cas particulier de l'extension (ou de la surélévation) d'un bâtiment existant – ne répondant pas forcément aux règles ci-avant définies les marges de retrait par rapport aux limites séparatives définies à l'article 7.1 pourront être réduites, sans être néanmoins inférieures aux distances constatées entre les existants et les dites limites, et étant entendu que les longueurs de façade de ces extensions (ou surélevées) ne pourront excéder 8 mètres.

3. Autres dispositions particulières

Toutefois, des ajustements à cette règle pourront être admis dans le cas d'une reconstruction de bâtiments détruits ou en ruines.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques ainsi qu'aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif.

Article UEq 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions est libre.

Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ ou d'intérêt collectif.

Article UEq 9- Emprise au sol

Non réglementé

Article UEq 10- Hauteur des constructions

Les hauteurs doivent être mesurées de la façon suivante :

- Par rapport au sol naturel apparent, avant travaux.
- Jusqu'à l'égout du toit de la construction.

1. Règle générale

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 8.5 m de hauteur au à l'égout du toit.

2. Dispositions particulières

Dans le cas de la mise en place de dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que éoliennes, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique,... peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur de l'ordre de 0.50 m dans le respect des dispositions de l'article UEq 11 relatives à l'aspect extérieur des constructions.

3. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ ou d'intérêt collectif.

4. Dispositions relatives aux dispositifs des réseaux d'intérêt public de transmission et réception hertziennes

Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'intérêt public de transmission et de réception d'ondes hertziennes (antennes de téléphonie mobile, etc.) ne sont pas soumis à des règles de hauteur.

Article UEq 11- Aspect extérieur

1. Principe général

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Rappel : en vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, « *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.* »

Toutefois des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaires, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : construction tout en bois d'aspect chalet de montagne, architecture d'inspiration espagnole, ...)

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençale, néoclassique ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades. La présence de multiples arcades est à proscrire.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

Façades

- Les façades peuvent être réalisées en différents matériaux sous réserve de ne pas excéder deux types de matériaux aux qualités complémentaires dans un souci de cohérence architecturale (exemple : pierre et verre, enduit et béton, pierre et acier,...).
- Les menuiseries extérieures seront peintes.
- Les teintes vives ne pourront être utilisées qu'en surface réduite pour souligner certains détails architecturaux. Les teintes de couleur en façade ne peuvent excéder deux teintes par construction : une pour les volumes principaux, de valeur moyenne et une plus vive pour souligner les éléments architecturaux (structures d'entrée, passage, encadrements de fenêtres et portes, modénature, ...)

Les clôtures

- Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres,
- Les clôtures seront réalisées par des haies vives qui pourront éventuellement être doublées d'un grillage plastifié de couleur verte à maille rectangulaire ou carrée,
- Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière.
- Les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage, ne devront pas gêner la visibilité de la circulation.

2. Dispositions diverses

Dans les opérations groupées, les réseaux d'alimentation électrique, téléphonique et les câbles divers seront obligatoirement enterrés.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou masquées par un écran végétal.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres, etc. seront, autant que faire se peut, intégrés dans les murets de clôture ou dans les murs de la construction elle-même.

Les antennes de télévision, de téléphonie mobile, les antennes paraboliques de réception par satellite, ainsi que les mâts d'antennes destinés à l'émission d'ondes hertziennes ou radio devront être implantés de manière à ne pas porter atteinte au site et aux paysages, ni au caractère architectural de l'immeuble. Elles seront également implantées en retrait de la façade, le moins visible depuis la voie publique ; elles ne déborderont en aucun cas en saillie sur le domaine public.

Article UEq 12- Stationnement

1. Rappel

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

2. Caractéristiques dimensionnelles

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,40 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement d'au moins 5 mètres pour permettre les manoeuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

Les places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite doivent présenter une largeur minimum de 3,30 mètres et un passage de 0,80 mètre. Il est rappelé que le stationnement doit être conforme aux dispositions en vigueur relative à l'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite).

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

3. Nombre d'emplacements

Catégorie		Ratio applicable
Activités	Commerces, services	1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de surface de vente créée.
	Restaurants	1 place pour 40 m ² de salle avec au minimum 1 place par unité.
	Bureaux	1 place de stationnement pour 30 m ² de surface de plancher

4. Dispositions applicables aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif

L'expression des besoins de stationnement sera proportionnée à l'effectif des employés et de la population accueillie.

5% des superficies de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par établissement.

5. Dispositions particulières

Les normes ci-dessus peuvent être réduites si les places de stationnement automobile correspondent pour la même opération à des occupations multiples (bureaux, services, commerces). La mutualisation du stationnement (foisonnement) entre équipements publics et opération à caractère mixte à destination de bureaux, services, commerces, ayant des modes de fonctionnement décalés dans le temps est admise.

Le nombre de places à réaliser lorsque les places sont mutualisées au sein de la zone doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement.

Lorsqu'il s'agit de transformations, d'extensions, de changements de destination :

- en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher créées,
- en cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale de plancher transformée.

Article UEq 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés

Les plantations existantes doivent autant que possible être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

1. Obligation de planter et végétaliser

Une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être :

- aménagée en espaces verts en pleine terre – à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface

imperméabilisée, plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de cette même surface libre de toute construction.

- Pour les bâtiments et les équipements à caractère public ou d'intérêt collectif, une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être aménagée en espaces verts en pleine terre – ou aires de jeux et de loisirs perméables - à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée.
- Les parties engazonnées et plantées des dalles de couverture des parkings enterrés, semi-enterrés ou de rez-de-chaussée pourront être prises en compte dans le calcul des surfaces minimales exigibles en surfaces végétalisées, à condition qu'elles se situent à moins de 4 mètres de hauteur par rapport au sol naturel, et qu'elles soient traitées de façon à rendre leur plantation durable (épaisseur de terre végétale au-dessus du complexe d'étanchéité supérieure à 0,40 mètre)

Il est rappelé que les aires de stationnement de surface doivent pour leur part être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux emplacements de stationnement

2. Volet paysager

L'aménagement paysager prévu dans les dossiers de demandes d'autorisation doit être complet. Les sujets et aménagements présents sur le site avant travaux doivent être précisément recensés.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UEq 14- Coefficient d'occupation des sols

Non règlementé

Article UEq 15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.
- L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ZONE UEs

Caractéristiques de la zone

La zone UEs a pour fonction principale de constructions à usage éducatif. Elle correspond à l'emprise du lycée agricole en entrée de ville nord de Montéléger, le long de la RD n°261.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UEs 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

- les constructions non liées à l'activité éducative ;
- les logements qui ne sont pas nécessaires à cette activité et aux personnes concernées (personnel éducatif, élèves internes)
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UEs2 ;
- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de matériel, de matériaux, de déchets, de véhicules désaffectés à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en communs ;
- les constructions à usage industriel, de commerce, d'artisanat et de services ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- les terrains de camping et de caravanings ;
- les parcs d'attractions ;

Article UEs 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Constructions et installations nouvelles ou existantes

- les chaufferies, climatisations, etc..., à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone ainsi que les installations y compris classées liées au fonctionnement des équipements d'intérêt public ;
- les affouillements et exhaussements du sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions et aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone et dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site ;

- Les installations classées non visées à l'article 1, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables, qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection (conditions cumulatives)
- Les aires de stationnement admises doivent être liées aux activités autorisées dans la zone

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UEs 3 – Accès et voiries

1. Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, ...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire les exigences en matière de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, Personne à Mobilité Réduite) ainsi que la continuité de la chaîne de déplacements.

2. Accès

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées ;
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ;
- Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

3. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur de plate-forme d'emprise de

minimum 5 m. toutefois cette emprise peut être réduite à 3.5 m en cas d'opération d'ensemble ou lorsqu'il existe une autre voie d'accès ;

- Les voies nouvelles devront de préférence être traversantes et raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (piétons/cycles) ;
- En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) ;
- Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès ;

Article UEs 4- Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ description du système de distribution et d'alimentation en eau potable- évaluation du bilan besoins/ressources ».

2. Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

En l'absence du réseau collectif d'assainissement, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

b. Eaux usées autres que domestiques

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

c. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur. Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le réseau au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif. Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage eaux pluviales ».

3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution

Les constructions, installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, ou pour toute nouvelle construction, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF-GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunications.

4. Collecte des déchets

La collecte des ordures ménagères est organisée sur l'ensemble de la ville sous forme de collecte sélective. Lorsque le système de collecte l'exige, des installations nécessaires à cette collecte devront être prévues dans le cadre du projet de construction ou de réhabilitation sur l'unité foncière même. Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage des ordures ménagères des occupants en attente de collecte.

Il convient de se reporter à l'annexe 6.1 – annexes sanitaires/ volet collecte et gestion des déchets.

Article UEs 5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UEs 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées avec les reculs minimums hors agglomération suivants :

- 25 mètres le long de la RD 261 pour les constructions à usage d'habitation
- 15 mètres le long de la RD 261 pour les autres types de constructions

2. Equipements publics et d'infrastructure

Les constructions nouvelles sont normalement implantées soit à l'alignement soit avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées (existantes, à modifier ou à créer) et de 5 mètres minimum au droit des accès garages (dans le cas de voies privées existantes ou projetées, l'alignement est pris à la limite effective de la voie).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

Article UEs 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale

Toute construction doit être implantée en recul des limites séparatives. 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 6 mètres.

Le recul se calcule par rapport aux limites de chaque lot d'un terrain divisé.

Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de 1,5 mètre de profondeur.

L'implantation des piscines non couvertes devra respecter un recul minimal de 2 mètres.

2. Dispositions particulières relatives à l'extension des constructions existantes

Dans le cas particulier de l'extension (ou de la surélévation) d'un bâtiment existant – ne répondant pas forcément aux règles ci-avant définies les marges de retrait par rapport aux limites séparatives définies à l'article 7.1 pourront être réduites, sans être néanmoins inférieures aux distances constatées entre les existants et les dites limites.

3. Dispositions particulières relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

Article UEs 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UEs 9- Emprise au sol

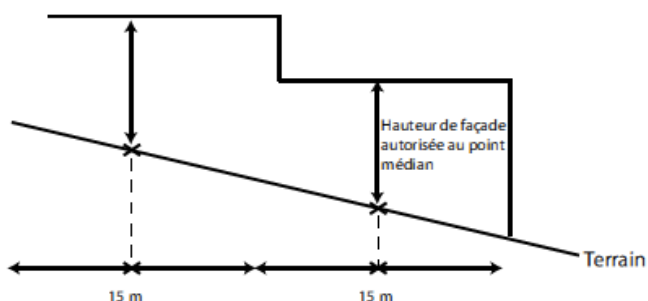
Non réglementé

Article UEs 10- Hauteur des constructions

Les hauteurs doivent être mesurées de la façon suivante :

- Par rapport au sol naturel apparent, avant travaux. Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 15 mètres qui sont tracées le long de la ligne de plus grande pente ;
- Jusqu'à l'égout du toit de la construction.

Cas des terrains en pente



1. Règle générale

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9 m de hauteur à l'égout du toit.

2. Dispositions particulières

D'autres dispositions que celles décrites ci-dessus pourront être autorisées ou requises notamment :

- Dans le cas de la mise en place de dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que éoliennes, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique,... peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur de l'ordre de 0.50 m dans le respect des dispositions de l'article UEs 11 relatives à l'aspect extérieur des constructions.
- une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale

3. Dispositions relatives aux dispositifs des réseaux d'intérêt public de transmission et réception hertziennes

Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'intérêt public de transmission et de réception d'ondes hertziennes (antennes de téléphonie mobile, etc.) ne sont pas soumis à des règles de hauteur.

1. Principe général

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Rappel : en vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, « *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.* »

Toutefois des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaires, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : construction tout en bois d'aspect chalet de montagne, architecture d'inspiration espagnole, ...)

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençale, néoclassique ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades. La présence de multiples arcades est à proscrire.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

L'isolation par l'extérieur en saillie des façades des constructions existantes est autorisée. La saillie est limitée à 0.20 m sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée.

Clôtures

- Les clôtures seront réalisées par des haies vives qui pourront éventuellement être doublées d'un grillage plastifié de couleur verte à maille rectangulaire ou carrée,
- Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière.
- Les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage, ne devront pas gêner la visibilité de la circulation.

Façades

- Les façades peuvent être réalisées en différents matériaux sous réserve de ne pas excéder deux types de matériaux aux qualités complémentaires dans un souci de cohérence architecturale (exemple : pierre et verre, enduit et béton, pierre et acier,...).
- Les menuiseries extérieures seront peintes ou laquées.
- Les teintes vives ne pourront être utilisées qu'en surface réduite pour souligner certains détails architecturaux. Les teintes de couleur en façade ne peuvent

excéder deux teintes par construction : 1 pour les volumes principaux, de valeur moyenne et une plus vive pour souligner les éléments architecturaux (structures d'entrée, passage, encadrements de fenêtres et portes, modénature, ...)

- Le blanc pur, le blanc cassé sont proscrits à l'exception des éléments architecturaux à souligner. Il sera privilégié les tons dominants du paysage qui vont du vert cyprès à l'ocre en passant par la gamme des beiges et des sables.

Les toitures

- les couleurs de toitures vives (notamment le blanc) sont interdites. Seront privilégiés les tons dominants du paysage.

2. Dispositions diverses

Dans les opérations groupées, les réseaux d'alimentation électrique, téléphonique et les câbles divers seront obligatoirement enterrés.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou masquées par un écran végétal.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres, etc. seront, autant que faire se peut, intégrés dans les murets de clôture ou dans les murs de la construction elle-même.

Les antennes de télévision, de téléphonie mobile, les antennes paraboliques de réception par satellite, ainsi que les mâts d'antennes destinés à l'émission d'ondes hertziennes ou radio devront être implantés de manière à ne pas porter atteinte au site et aux paysages, ni au caractère architectural de l'immeuble. Elles seront également implantées en retrait de la façade, le moins visible depuis la voie publique ; elles ne déborderont en aucun cas en saillie sur le domaine public.

Article UEs 12- Stationnement

1. Rappel

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

2. Caractéristiques dimensionnelles

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,40 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement d'au moins 5 mètres pour permettre les manoeuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

Les places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite doivent présenter une largeur minimum de 3,30 mètres et un passage de 0,80 mètre. Il est rappelé que le stationnement doit être conforme aux dispositions en vigueur relative à l'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite).

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

3. Nombre d'emplacements

En cas de construction neuve, de création de surface de plancher qui entraînera la création de classe supplémentaire, chaque opération devra s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places de stationnement qui ne peut être inférieur à :

Catégorie		Ratio applicable
Activités	Etablissements scolaires	2 places de stationnement par classe créée

A ces places s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars ainsi que les garages ou les abris pour les deux roues.

Pour les deux roues non motorisés, il sera demandé 5 emplacements par classe.

4. Dispositions applicables aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif

L'expression des besoins de stationnement sera proportionnée à l'effectif des employés et de la population accueillie.

5% des superficies de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par établissement.

Article UEs 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés

Les plantations existantes doivent autant que possible être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

1. Obligation de planter et végétaliser

Une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être :

- aménagée en espaces verts en pleine terre – à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée, plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de cette même surface libre de toute construction.
- Pour les bâtiments et les équipements à caractère public ou d'intérêt collectif, une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être aménagée en espaces verts en pleine terre – ou aires de jeux et de loisirs perméables - à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée.
- Les parties engazonnées et plantées des dalles de couverture des parkings enterrés, semi-enterrés ou de rez-de-chaussée pourront être prises en compte dans le calcul des surfaces minimales exigibles en surfaces végétalisées, à condition qu'elles se situent à moins de 4 mètres de hauteur par rapport au sol naturel, et qu'elles soient traitées de façon à rendre leur plantation durable (épaisseur de terre végétale au-dessus du complexe d'étanchéité supérieure à 0,40 mètre)

Il est rappelé que les aires de stationnement de surface doivent pour leur part être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de stationnement

2. Volet paysager

L'aménagement paysager prévu dans les dossiers de demandes d'autorisation doit être complet. Les sujets et aménagements présents sur le site avant travaux doivent être précisément recensés.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UEs 14- Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

ZONE UHo

Caractéristiques de la zone

La zone UHo englobe des terrains équipés comprenant des installations hospitalières et des équipements à caractère médico-social, paramédical.

La zone est concernée par le risque de transport de matières dangereuses lié au passage de la canalisation de transport et distribution de gaz de GRT Gaz.

La zone UHo comprend des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1-5- III alinéa 2° du Code de l'Urbanisme. Ces éléments identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'Article 3 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UHo 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

- les constructions à usage d'activité industrielle, d'entrepôts ou de stockage et leurs(s) extension(s) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UHo2 ;
- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de matériel, de matériaux, de déchets, de véhicules désaffectés à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et ou fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en communs ;
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de services sauf si celles-ci sont liées et nécessaires aux activités hospitalières ;
- les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- les terrains de camping et de caravanings ;
- les parcs d'attractions ;

Risques et protections

- A l'intérieur des zones de risques technologiques, les constructions, ouvrages ou travaux autorisés dans la zone, doivent respecter les dispositions édictées au **Titre I - dispositions générales- chapitre 2- Risques.**

Constructions et installations nouvelles ou existantes

- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site ;
- les constructions à usage d'habitation de fonction à condition qu'elles soient liées à la direction, au gardiennage, à la surveillance des installations admises dans la zone ;
- les constructions neuves à vocation hospitalière notamment à usage d'unités de soins et de bureaux ;
- l'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes ;
- les chaufferies, climatisations, etc, à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone ainsi que les installations y compris classées liées au fonctionnement des équipements d'intérêt public ;
- les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêts collectifs, dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement ;
- Les équipements publics, à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ;
- les installations de production d'énergie éolienne à condition que qu'elles soient suffisamment éloignées des zones d'habitat et de ne génèrent pas de nuisances sonores et ou visuelles pour le voisinage.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UHo 3 – Accès et voiries

1. Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, ...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire les exigences en matière de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, Personne à Mobilité Réduite) ainsi que la continuité de la chaîne de déplacements.

2. Accès

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées ;
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ;
- Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large
- Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

3. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 m. toutefois cette emprise peut être réduite à 3.5 m en cas d'opération d'ensemble ou lorsqu'il existe une autre voie d'accès ;
- Les voies nouvelles devront de préférence être traversantes et raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (piétons/cycles) ;
- En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) ;
- Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès ;

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ description du système de distribution et d'alimentation en eau potable- évaluation du bilan besoins/ressources ».

2. Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

En l'absence du réseau collectif d'assainissement, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

b. Eaux usées autres que domestiques

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

c. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur. Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le réseau au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif. Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage eaux pluviales ».

3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution

Les constructions, installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, ou pour toute nouvelle construction, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF-GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunications.

4. Collecte des déchets

La collecte des ordures ménagères est organisée sur l'ensemble de la ville sous forme de collecte sélective. Lorsque le système de collecte l'exige, des installations nécessaires à cette collecte devront être prévues dans le cadre du projet de construction ou de réhabilitation sur l'unité foncière même. Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage des ordures ménagères des occupants en attente de collecte.

Il convient de se reporter à l'annexe 6.1 – annexes sanitaires/ volet collecte et gestion des déchets.

Article UHo 5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UHo 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Règle générale

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées (existantes, à modifier ou à créer), et de 5 mètre minimum au droit des accès garages (dans le cas de voies privées existantes ou projetées, l'alignement est pris à la limite effective de la voie)

Le recul minimum hors agglomération est porté à

- 25 mètres le long de la RD 261 pour les constructions à usage d'habitation
- 15 mètres le long de la RD 261 pour les autres types de constructions

2. Equipements publics et d'infrastructure

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

Article UHo 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale

Toute construction doit être implantée en recul des limites séparatives. 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 4 mètres.

Le recul se calcule par rapport aux limites de chaque lot d'un terrain divisé.

Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de 1,5 mètre de profondeur.

Les constructions annexes peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées ou voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres et la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 13 mètres.

2. Autres dispositions particulières

Toutefois, des ajustements à cette règle pourront être admis notamment :

- pour les constructions existantes, en cas d'isolation des constructions par l'extérieur, un débord de 20 cm maximum peut être autorisé.
- l'implantation des piscines non couvertes devra respecter un recul minimal de 2 mètres.

3. Dispositions particulières relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

Article UHo 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

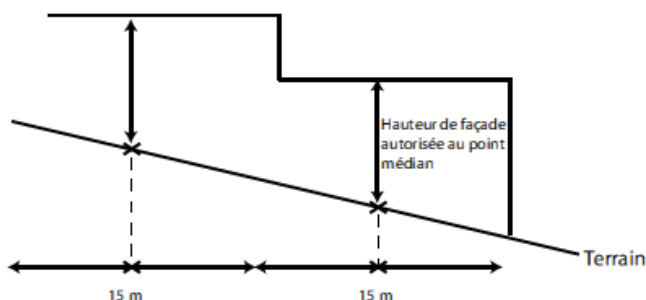
Article UHo 9- Emprise au sol

Non réglementé

Article UHo 10- Hauteur des constructions

Les hauteurs doivent être mesurées de la façon suivante :

- Par rapport au sol naturel apparent, avant travaux. Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 15 mètres qui sont tracées le long de la ligne de plus grande pente ;
- Jusqu'à l'égout du toit de la construction.



1. Règle générale

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 m de hauteur à l'égout du toit. Les hauteurs des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser 0.80. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2.50 mètres.

2. Dispositions particulières

D'autres dispositions que celles décrites ci-dessus pourront être autorisées ou requises notamment :

- dans le cas des annexes, la hauteur maximale ne devra excéder plus de 3.50 mètres à l'égout du toit.
- Dans le cas de la mise en place de dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que éoliennes, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique,... peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur de l'ordre 0.50 m dans le respect des dispositions de l'article UHo 11 relatives à l'aspect extérieur des constructions.

3. Dispositions relatives aux dispositifs des réseaux d'intérêt public de transmission et réception hertziennes

Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'intérêt public de transmission et de réception d'ondes hertziennes (antennes de téléphonie mobile, etc.) ne sont pas soumises à des règles de hauteur.

Article UHo 11- Aspect extérieur

1. Principe général

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Rappel : en vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, « *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.* »

Toutefois des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaires, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

Façade

- L'isolation par l'extérieur en saillie des façades des constructions existantes est autorisée. La saillie est limitée à 0.20 m sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée.
- Les façades peuvent être réalisées en différents matériaux sous réserve de ne pas excéder deux types de matériaux aux qualités complémentaires dans un souci de cohérence architecturale (exemple : pierre et verre, enduit et béton, pierre et acier,...).
- Les teintes vives ne pourront être utilisées qu'en surface réduite pour souligner certains détails architecturaux. Les teintes de couleur en façade ne peuvent excéder deux teintes par construction : 1 pour les volumes principaux, de valeur moyenne et une plus vive pour souligner les éléments architecturaux (structures d'entrée, passage, encadrements de fenêtres et portes, modénature, ...)

Le blanc pur, le blanc cassé sont proscrits

Clôtures

- Les murs de clôture à l'alignement des voies publiques devront être réalisés dans les tons préconisés et dans des maçonneries identiques à celles des façades des bâtiments.
- La clôture pourra éventuellement tant à l'alignement qu'en limite séparative être constitué :
 - o de grille simple ou grillage vert d'une hauteur maximale de 2.5 mètres doublé par des haies vives,
 - o de mur bahut de 0,80 mètres de hauteur doublé par des haies vives après avoir été surmontés éventuellement d'un grillage vert ou d'une grille simple d'2.50 m de hauteur totale maximum.
- Les portes et portails seront de forme simple et peints. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci. Les portes de garages seront pleines (sans oculus) et peintes. Les couleurs vives et blanches sont proscrites.
- Les soutènements et les parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes.
- Les garde-corps seront métalliques, montés en série verticale. Les barreaudages en tubes horizontaux sont interdits.

2. Dispositions diverses

Dans les opérations groupées, les réseaux d'alimentation électrique, téléphonique et les câbles divers seront obligatoirement enterrés.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou masquées par un écran végétal.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres, etc. seront, autant que faire se peut, intégrés dans les murets de clôture ou dans les murs de la construction elle-même.

Les antennes de télévision, de téléphonie mobile, les antennes paraboliques de réception par satellite, ainsi que les mâts d'antennes destinés à l'émission d'ondes hertziennes ou radio devront être implantés de manière à ne pas porter atteinte au site et aux paysages, ni au caractère architectural de l'immeuble. Elles seront également implantées en retrait de la façade, le moins visible depuis la voie publique ; elles ne déborderont en aucun cas en saillie sur le domaine public.

Article UHo 12- Stationnement

1. Rappel

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

2. Caractéristiques dimensionnelles

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,40 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement d'au moins 5 mètres pour permettre les manoeuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

Les places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite doivent présenter une largeur minimum de 3,30 mètres et un passage de 0,80 mètre. Il est rappelé que le stationnement doit être conforme aux dispositions en vigueur relative à l'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite).

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

3. Nombre d'emplacements

L'expression des besoins de stationnement sera proportionnée à l'effectif des employés et de la population accueillie.

5% des superficies de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par établissement.

En cas de construction neuve, de création de surface de plancher, chaque opération devra s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places de stationnement qui ne peut être inférieur à :

Catégorie		Ratio applicable
Activités	Etablissements hospitaliers et cliniques	1 place de stationnement pour 3 chambres ou 6 lits.

Article UHo 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés

Les plantations existantes doivent autant que possible être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

1. Obligation de planter et végétaliser

Une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être :

- aménagée en espaces verts en pleine terre – à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée, plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de cette même surface libre de toute construction.
- Pour les bâtiments et les équipements à caractère public ou d'intérêt collectif, une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être aménagée en espaces verts en pleine terre – ou aires de jeux et de loisirs perméables - à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée.
- Les parties engazonnées et plantées des dalles de couverture des parkings enterrés, semi-enterrés ou de rez-de-chaussée pourront être prises en compte dans le calcul des surfaces minimales exigibles en surfaces végétalisées, à condition qu'elles se situent à moins de 4 mètres de hauteur par rapport au sol naturel, et qu'elles soient traitées de façon à rendre leur plantation durable (épaisseur de terre végétale au-dessus du complexe d'étanchéité supérieure à 0,40 mètre)

Il est rappelé que les aires de stationnement de surface doivent pour leur part être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux emplacements de stationnement

Il est rappelé enfin que les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres ne peuvent être situées à moins de 2 mètres des limites séparatives. Les plantations arbustives inférieures à 2 mètres de hauteur peuvent se situer à 0,50 mètre minimum des limites.

2. Volet paysager

L'aménagement paysager prévu dans les dossiers de demandes d'autorisation doit être complet. Les sujets et aménagements présents sur le site avant travaux doivent être précisément recensés.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UHo 14- Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

Article UHo 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.
- L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques.

ZONE UI

Caractéristiques de la zone

La zone UI est une zone économique spécifique destinée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales et commerciales en entrée de ville Nord – route de Valence.

La partie nord de la zone est concernée par la servitude AR3 relative au polygone d'isolement lié aux magasins de poudre de l'armée et de la marine et également par le risque de transports de matières dangereuses liés à la présence de l'oléoduc de défense commune (ODC1).

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UI 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

- Les constructions à usage agricole et forestier ;
- Les terrains de camping et caravanning ;
- Le stationnement des caravanes ;
- La création d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de matériel, de matériaux, de déchets, de véhicules désaffectés à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et/ou fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public et aménagés en extérieur ;
- les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs ;
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sauf exception mentionnée à l'article 2.

Article UI 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Risques et protections

- A l'intérieur des zones de risques technologiques liés à la présence de l'oléoduc de défense commune (ODC1), les constructions, ouvrages ou travaux autorisées dans la zone, doivent respecter les dispositions édictées au **Titre I - dispositions générales- chapitre 2- Risques**.

Constructions et installations nouvelles ou existantes

- les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers,...) à condition que la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage ;
- les installations classées doivent être liées à des activités autorisées dans la zone et présenter toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités ;
- les aires de stockage, les aires d'exposition ou de vente à condition qu'elles fassent l'objet de dispositifs d'intégration dans leur environnement afin de minimiser leur impact ;
- l'aménagement et l'extension d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU et non liées à une activité existante est autorisée dans la limite d'une surface de plancher de 150 m² après travaux.
- Les piscines d'une part, les annexes d'une surface de plancher de maximum 20 m² d'autre part, à condition qu'elles soient liées à des habitations existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU
- Les constructions à usage d'habitation autorisées doivent respecter les conditions suivantes :
 - o L'habitation doit être nécessaire aux besoins de gardiennage et destinée aux personnes dont la présence permanente est directement liée aux activités autorisées dans la zone ;
 - o La construction à usage d'habitation doit être intégrée au volume du bâtiment principal d'activités ;
 - o La surface de plancher affectée à l'habitation ne doit pas dépasser 80 m².

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UI 3 – Accès et voiries

1. Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'utilisateurs (véhicules légers, poids lourds, ...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire les exigences en matière de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation doux (vélos, piétons, Personne à Mobilité Réduite) ainsi que la continuité de la chaîne de déplacements.

2. Accès

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées ;
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ;
- Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

3. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 m. toutefois cette emprise peut être réduite à 3.5 m en cas d'opération d'ensemble ou lorsqu'il existe une autre voie d'accès ;
- Les voies nouvelles devront de préférence être traversantes et raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (piétons/cycles) ;
- En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) ;
- Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès ;

Article UI 4- Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ description du système de distribution et d'alimentation en eau potable- évaluation du bilan besoins/ressources ».

2. Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

En l'absence du réseau collectif d'assainissement, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

b. Eaux usées autres que domestiques

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

c. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur. Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le réseau au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif. Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage eaux pluviales ».

3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution

Les constructions, installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, ou pour toute nouvelle construction, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF-GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunications.

4. Collecte des déchets

La collecte des ordures ménagères est organisée sur l'ensemble de la ville sous forme de collecte sélective. Lorsque le système de collecte l'exige, des installations nécessaires à cette collecte devront être prévues dans le cadre du projet de construction ou de réhabilitation sur l'unité foncière même. Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage des ordures ménagères des occupants en attente de collecte.

Il convient de se reporter à l'annexe 6.1 – annexes sanitaires/ volet collecte et gestion des déchets.

Article UI 5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UI 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées (existantes, à modifier ou à créer),

Les constructions nouvelles autorisées dans la zone, doivent s'implanter :

- avec un recul d'au moins 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 261 pour les constructions à usage d'habitation ;
- avec un recul d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 261 pour les autres types de constructions

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques. Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Article UI 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale

Toute construction doit être implantée en recul des limites séparatives. 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 demie-hauteur avec un minimum de 5 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

Article UI 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UI 9- Emprise au sol

Non réglementé

Article UI 10- Hauteur des constructions

Les hauteurs doivent être mesurées de la façon suivante :

- Par rapport au sol naturel apparent, avant travaux.
- Jusqu'à l'égout du toit de la construction.

1. Règle générale

La hauteur des constructions ne devra pas excéder plus de 12 mètres à l'égout du toit mesurée à partir du sol naturel.

Toutefois ces hauteurs limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, et dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au sommet du bâtiment (ouvrage techniques, cheminées, ... exclues) ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur des murs de clôtures à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser 0.50 mètre.

2. Dispositions particulières

D'autres dispositions que celles décrites ci-dessus pourront être autorisées ou requises dans le cas :

- Pour les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée par le règlement, l'installation ou la construction d'édicules techniques nouveaux sont autorisés, sous réserve qu'elle n'excède pas une hauteur de 1.80 m.
- Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction des nécessités techniques de certaines superstructures industrielles de protection et d'entretien.
- Dans le cas de la mise en place de dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que éoliennes, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique,... peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur de l'ordre de 0.50 m dans le respect des dispositions de l'article UI 11 relatives à l'aspect extérieur des constructions.

3. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ ou d'intérêt collectif.

4. Dispositions relatives aux dispositifs des réseaux d'intérêt public de transmission et réception hertziennes

Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'intérêt public de transmission et de réception d'ondes hertziennes (antennes de téléphonie mobile, etc.) ne sont pas soumis à des règles de hauteur.

Article UI 11- Aspect extérieur

1. Principe général

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Rappel : en vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, « *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.* »

Toutefois des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaires, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

2. Murs extérieurs

- Les façades peuvent être réalisées en différents matériaux sous réserve de ne pas excéder trois types de matériaux dans un souci de cohérence architecturale.
- Les menuiseries extérieures seront peintes ou laquées.
- Les teintes vives ne pourront être utilisées qu'en surface réduite pour souligner certains détails architecturaux. Les teintes de couleur en façade ne peuvent excéder trois teintes par construction : 2 pour les volumes principaux, de valeur moyenne et une plus vive pour souligner les éléments architecturaux (structures d'entrée, passage, encadrements de fenêtres et portes, modénature, ...)
- Le blanc pur, le blanc cassé et le gris ciment sont proscrits à l'exception des éléments architecturaux à souligner.
- L'isolation par l'extérieur en saillie des façades des constructions existantes est autorisée. La saillie est limitée à 0.20 cm sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée.

3. Toitures

- les toitures à un pan sont interdites,
- les couleurs de toitures vives (notamment le blanc) sont interdites.

4. Clôtures

- Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres
- Les clôtures seront réalisées :
 - o soit d'un grillage plastifié de couleur verte à maille rectangulaire ou carrée doublée par des haies vives ;
 - o soit d'un mur de clôture d'une hauteur maximale de 0.50 mètre surmontée d'un grillage et doublé d'une haie vive.
- Les clôtures pleines d'une hauteur supérieure à celle autorisée au précédent alinéa ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière.
- Les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage, ne devront pas gêner la visibilité de la circulation.

5. Dispositions diverses

Les réseaux d'alimentation électrique, téléphonique et les câbles divers seront obligatoirement enterrés.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou masquées par un écran végétal.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres, etc. seront autant que faire se peut intégrés dans les murets de clôture ou dans les murs de la construction elle-même.

Article UI 12- Stationnement

1. Rappel

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

2. Caractéristiques dimensionnelles

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,40 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement d'au moins 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

Les places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite doivent présenter une largeur minimum de 3,30 mètres et un passage de 0,80 mètre. Il est rappelé que le stationnement doit être conforme aux dispositions en vigueur relative à l'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite).

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

3. Nombre d'emplacements

En cas de construction neuve, de création de surface de plancher, chaque opération devra s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places de stationnement qui ne peut être inférieur à :

Catégorie		Ratio applicable
Activités	Activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt	1 place de stationnement par 50 m ² de surface de plancher non compris le stationnement des poids lourds. Norme ramenée à 1 place de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher pour les constructions à usage exclusif d'entrepôt
	Bureaux, services	1 place de stationnement pour 30 m ² de surface de plancher créée

4. Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de transformations, d'extensions, de changements de destination :

- en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher créées,
- en cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale de plancher transformée développée sans déduction des surfaces de plancher initiales.

5. Dispositions applicables aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif

L'expression des besoins de stationnement sera proportionnée à l'effectif des employés et de la population accueillie.

Article UI 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés

Les plantations existantes doivent autant que possible être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

1. Obligation de planter et végétaliser

Une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être :

- aménagée en espaces verts en pleine terre – à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée, plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de cette même surface libre de toute construction.
- Pour les bâtiments et les équipements à caractère public ou d'intérêt collectif, une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être aménagée en espaces verts en pleine terre à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée.
- Les parties engazonnées et plantées des dalles de couverture des parkings enterrés, semi-enterrés ou de rez-de-chaussée pourront être prises en compte dans le calcul

des surfaces minimales exigibles en surfaces végétalisées, à condition qu'elles se situent à moins de 4 mètres de hauteur par rapport au sol naturel, et qu'elles soient traitées de façon à rendre leur plantation durable (épaisseur de terre végétale au-dessus du complexe d'étanchéité supérieure à 0,40 mètre)

Il est rappelé que les aires de stationnement de surface doivent pour leur part être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux emplacements de stationnement

2. Volet paysager

L'aménagement paysager prévu dans les dossiers de demandes d'autorisation doit être complet. Les sujets et aménagements présents sur le site avant travaux doivent être précisément recensés.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UI 14- Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

Article UI 15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.
- L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ZONE UL

Caractéristiques de la zone

La zone UL correspond aux espaces occupés, ou destinés à accueillir des activités de détente, de sports et de loisirs.

La zone est concernée par la zone rouge du risque inondation dénommée R. Celle-ci est divisée en trois secteurs R1, R2 et R3 en fonction du niveau et de la nature de l'aléa et des enjeux exposés. La UL au lieu-dit « le Village » et la zone UL du Parc de Lorient sont concernées par le risque R1 et R3 d'inondation. Dans ces secteurs du champ d'inondation, toutes les constructions nouvelles sont interdites à l'exception de celles énumérées au **Titre I - dispositions générales- chapitre 2- Risques**.

Par ailleurs, la zone UL du Parc de Lorient est concernée par le risque de transports de matières dangereuses lié au passage du pipeline de défense commune (ODC1).

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UL 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

- Les constructions à usage agricole ou forestier ;
- Les constructions à usage d'habitation sauf celles autorisées à l'article 2 ;
- Les constructions à usage industriel ou artisanal ;
- Les installations classées non liées à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de matériel, de matériaux, de déchets, de véhicules désaffectés à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs ;
- les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés.

Article UL 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Risques et protections

- A l'intérieur des zones de risques naturels d'inondation et des risques technologiques, les constructions, ouvrages ou travaux autorisées dans la zone, doivent respecter les dispositions édictées au **Titre I - dispositions générales- chapitre 2- Risques**

Constructions et installations nouvelles ou existantes

- les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- les constructions et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles sont liées aux activités de détente, de sport et de loisirs, pratiquées dans la zone ;
- les installations classées sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à la vocation de loisirs ou d'hébergement touristique de la zone et à condition qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités ;
- les capteurs solaires et photovoltaïques doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- les installations de production d'énergie de type éolienne sont autorisées à condition que ces éoliennes soient installées de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage ;
- l'extension, la transformation ou la rénovation des équipements publics et/ou d'intérêt général existants ;
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes ;

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UL 3 – Accès et voiries

1. Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'utilisateurs (véhicules légers, poids lourds, ...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire les exigences en matière de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation doux (vélos, piétons, Personne à Mobilité Réduite) ainsi que la continuité de la chaîne de déplacements.

2. Accès

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiés ;
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ;

- Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

3. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 m. toutefois cette emprise peut être réduite à 3.5 m en cas d'opération d'ensemble ou lorsqu'il existe une autre voie d'accès ;
- Les voies nouvelles devront de préférence être traversantes et raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (piétons/cycles) ;
- En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) ;
- Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès ;

Article UL 4- Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ description du système de distribution et d'alimentation en eau potable- évaluation du bilan besoins/ressources ».

2. Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

En l'absence du réseau collectif d'assainissement, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

b. Eaux usées autres que domestiques

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

c. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur. Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le réseau au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif. Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage eaux pluviales ».

3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution

Les constructions, installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, ou pour toute nouvelle construction, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF-GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunications.

4. Collecte des déchets

La collecte des ordures ménagères est organisée sur l'ensemble de la ville sous forme de collecte sélective. Lorsque le système de collecte l'exige, des installations nécessaires à cette collecte devront être prévues dans le cadre du projet de construction ou de réhabilitation sur l'unité foncière même. Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage des ordures ménagères des occupants en attente de collecte.

Il convient de se reporter à l'annexe 6.1 – annexes sanitaires/ volet collecte et gestion des déchets.

Article UL 5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UL 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Règle générale

Les constructions nouvelles sont implantées avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées (existantes, à modifier ou à créer).

Les constructions (autres qu'à vocation d'habitation) doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la RD 261.

2. Equipements publics et d'infrastructure

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

Article UL 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale

Les constructions peuvent être implantées, sur une au moins des limites séparatives soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi hauteur de la construction avec un minimum du 4 mètres..

Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de 1,5 mètre de profondeur.

2. Dispositions particulières relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques ainsi qu'aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif.

Article UL 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UL 9- Emprise au sol

Non réglementé

Article UL 10- Hauteur des constructions

Les hauteurs doivent être mesurées de la façon suivante :

- Par rapport au sol naturel apparent, avant travaux. Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 15 mètres qui sont tracées le long de la ligne de plus grande pente ;
- Jusqu'à l'égout du toit de la construction.

1. Règle générale

Les constructions ne devront pas excéder plus de 7 mètres au à l'égout du toit mesurées à partir du sol naturel.

Dans le cas des annexes, la hauteur maximale ne devra excéder plus de 3.50 mètres à l'égout du toit.

2. Dépassements ponctuels autorisés

La hauteur plafond pourra par ailleurs être dépassée de 1.50 mètres maximum dans le cas de superstructures fonctionnelles liées au bâtiment (souches, cheminées, antennes, relais, extracteurs, machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers d'accès en terrasse, etc.) à condition que ceux-ci soit implanté à plus de 3 mètres en retrait de la façade du dernier étage.

3. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ ou d'intérêt collectif.

4. Dispositions relatives aux dispositifs des réseaux d'intérêt public de transmission et réception hertziennes

Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'intérêt public de transmission et de réception d'ondes hertziennes (antennes de téléphonie mobile, etc.) ne sont pas soumis à des règles de hauteur.

Article UL 11- Aspect extérieur

1. Principe général

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Rappel : en vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, « *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. »

Toutefois des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaires, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

L'ensemble des constructions devront présenter un caractère de diversité dans les volumes mais d'unité dans les matières et les couleurs.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : construction tout en bois d'aspect chalet de montagne, architecture d'inspiration espagnole, ...)

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençale, néoclassique ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades. La présence de multiples arcades est à proscrire.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

Murs extérieurs :

- Les façades peuvent être réalisées en différents matériaux sous réserve de ne pas excéder deux types de matériaux aux qualités complémentaires dans un souci de cohérence architecturale (exemple : pierre et verre, enduit et béton, pierre et acier,...).
- Les menuiseries extérieures seront peintes ou laquées.
- Les teintes vives ne pourront être utilisées qu'en surface réduite pour souligner certains détails architecturaux. Les teintes de couleur en façade ne peuvent excéder deux teintes par construction : 1 pour les volumes principaux, de valeur moyenne et une plus vive pour souligner les éléments architecturaux (structures d'entrée, passage, encadrements de fenêtres et portes, modénature, ...)
- Le blanc pur, le blanc cassé et le gris ciment sont proscrits à l'exception des éléments architecturaux à souligner.
- L'isolation par l'extérieur en saillie des façades des constructions existantes est autorisée. La saillie est limitée à 0.20 cm sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée.

Les annexes

Les bâtiments annexes (locaux techniques, remises,...) seront construits comme les corps principaux du bâti et devront être en harmonie avec eux.

Les toitures

- les couleurs de toitures vives (notamment le blanc) sont interdites, seront privilégiés les tons dominants du paysage.

Les clôtures

- Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres,
- Les clôtures seront réalisées par des haies vives qui pourront éventuellement être doublées d'un grillage plastifié de couleur verte à maille rectangulaire ou carrée,
- Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière.
- Les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage, ne devront pas gêner la visibilité de la circulation.

2. Dispositions diverses

Dans les opérations groupées, les réseaux d'alimentation électrique, téléphonique et les câbles divers seront obligatoirement enterrés.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou masquées par un écran végétal.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres, etc., seront autant que faire se peut, intégrés dans les murets de clôture ou dans les murs de la construction elle-même.

Les antennes de télévision, de téléphonie mobile, les antennes paraboliques de réception par satellite, ainsi que les mâts d'antennes destinés à l'émission d'ondes hertziennes ou radio devront être implantés de manière à ne pas porter atteinte au site et aux paysages, ni au caractère architectural de l'immeuble. Elles seront également implantées en retrait de la façade, le moins visible depuis la voie publique ; elles ne déborderont en aucun cas en saillie sur le domaine public.

Les locaux techniques tels que les transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe.

Article UL 12- Stationnement

1. Rappel

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

2. Caractéristiques dimensionnelles

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,40 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement d'au moins 5 mètres pour permettre les manoeuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

Les places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite doivent présenter une largeur minimum de 3,30 mètres et un passage de 0,80 mètre. Il est rappelé que le stationnement doit être conforme aux dispositions en vigueur relative à l'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite).

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

3. Nombre d'emplacements

Le nombre de stationnement devra être suffisant pour répondre aux besoins de la fréquentation liée aux activités autorisées dans la zone.

Il est exigé des places de stationnement pour vélos pour les constructions nouvelles, à raison de 1 m² par place, espace de manœuvre compris et à raison de

Catégorie		Ratio applicable
Activités	Equipements sportifs, culturels	1 place de stationnement pour 5 visiteurs.

4. Dispositions applicables aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif

L'expression des besoins de stationnement sera proportionnée à l'effectif des employés et de la population accueillie.

5% des superficies de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par établissement.

Article UL 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés

Les plantations existantes doivent autant que possible être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

1. Obligation de planter et végétaliser

Les espaces libres de constructions non occupées par les aires de stationnement et non indispensables à la circulation automobile devront être perméables et entretenus sur la totalité de leur surface.

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie paysagère d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

En limite de parcelle, les plantations en clôture seront de préférence de type haies champêtres, arbres et arbustes d'essences locales panachées, à feuilles caduques.

Il est rappelé que les aires de stationnement de surface doivent pour leur part être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux emplacements de stationnement

La construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

2. Volet paysager

L'aménagement paysager prévu dans les dossiers de demandes d'autorisation doit être complet. Les sujets et aménagements présents sur le site avant travaux doivent être précisément recensés.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UL 14- Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AU »

ZONE AUah

Caractéristiques de la zone

La zone AUah est une zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat ouverte à l'urbanisation en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, électricité et réseau d'assainissement collectif) situés en périphérie immédiate de cette zone.

Elle comprend :

- La zone AUah de St Amand
- La zone AUah des Gamelles
- La zone AUah du Rodet
- La zone AUah du Serre d'Orfeuille

Pour chacune de ces zones, les aménagements et les constructions réalisés doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement précisées dans la pièce 5.3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation » définies sur chacun de ces quartiers. Les zones AUah doivent accueillir des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de chacune de ces zones.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUah 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

- Les installations classées et activités incompatibles avec l'habitat ;
- Les lotissements destinés à la création de zone d'activité industrielle, artisanale ou commerciale ;
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de services de plus de 200 m² de surface de plancher ;
- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de matériel, de matériaux, de déchets, de véhicules désaffectés à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en communs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- les terrains de camping et de caravanings ;
- les parcs d'attractions ;
- les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- les constructions à usage agricole ou forestier ;
- les éoliennes ;

- les antennes de radiotéléphonie et les équipements de téléphonie mobile sur et à moins de 50 mètres des bâtiments affectés aux logements et équipements collectifs d'intérêt général ;
- les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les constructions à usage d'habitation, de commerce, de services, de bureaux, d'hôtels ou restaurants ou d'équipements collectifs, si elles ne respectent pas les conditions définies à l'article AUah2

Article AUah 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Constructions nouvelles ou existantes

- Les constructions à usage :
 - o d'habitation et leurs annexes ainsi que les piscines,
 - o de bureaux ou services,
 - o de commerces,
 - o d'équipements collectifs,
 - o d'hôtel restaurant,

ne sont autorisées que si elles s'intègrent dans une opération d'aménagement ou de constructions portant sur la totalité de chacune des zones. Chaque opération doit être compatible avec les opérations d'aménagement et de programmation des quartiers concernés.

S'agissant du secteur AUah Les Gamelles, son urbanisation devra se faire sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble intégrant la réalisation des ouvrages de rétention traitant les inondations résultant des eaux de ruissellement ainsi que les élargissements des voies d'accès si ceux-ci s'avéraient nécessaires.

- la réhabilitation, l'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la révision du PLU sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire et sous réserve que les travaux envisagés ne soient pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone;
- la réalisation d'une piscine et d'une annexe dans la limite d'une surface de plancher de 20 m² et sous réserve qu'elles soient directement liées à une habitation existante à la date d'approbation de la révision du PLU et qu'elles soient implantées à proximité immédiate de ladite habitation ;
- les capteurs solaires et photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment
- les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et voirie dès lors qu'ils s'intègrent à l'environnement
- les chaufferies, climatisations, etc., à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone ;
- les climatiseurs sous réserve qu'ils soient installés sur la façade la moins visible depuis la rue et qu'ils soient implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage

- les installations de production d'énergie de type éolienne, à condition que ces éoliennes soient installées de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage ;
- les affouillements ou exhaussements de sol à condition :
 - o qu'elle soit liée à une opération de construction soumise à autorisation d'urbanisme,
 - o ou qu'elle soit liée à une opération d'urbanisme ou d'aménagement routier ou de gestion des eaux pluviales,
 - o ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUah 3 – Accès et voiries

1. Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, ...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire les exigences en matière de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, Personne à Mobilité Réduite) ainsi que la continuité de la chaîne de déplacements.

2. Accès

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées ;
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ;
- Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

3. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 m. Toutefois cette emprise peut être réduite à 3.5 m en cas d'opération d'ensemble ou lorsqu'il existe une autre voie d'accès ;
- Les voies nouvelles devront de préférence être traversantes et raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (piétons/cycles) ;
- Les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) ;
- Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès ;

Article AUah 4- Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ description du système de distribution et d'alimentation en eau potable- évaluation du bilan besoins/ressources ».

2. Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

En l'absence du réseau collectif d'assainissement, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

b. Eaux usées autres que domestiques

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

c. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur. Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le réseau au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif. Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage eaux pluviales ».

3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution

Les constructions, installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, ou pour toute nouvelle construction, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF-GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunications.

4. Collecte des déchets

La collecte des ordures ménagères est organisée sur l'ensemble de la ville sous forme de collecte sélective. Lorsque le système de collecte l'exige, des installations nécessaires à cette collecte devront être prévues dans le cadre du projet de construction ou de réhabilitation sur l'unité foncière même. Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage des ordures ménagères des occupants en attente de collecte.

Il convient de se reporter à l'annexe 6.1 – annexes sanitaires/ volet collecte et gestion des déchets.

Article AUah 5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article AUah 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Règle générale

L'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies sur chacun des quartiers d'aménagement.

En l'absence d'indications portées sur le document « orientations d'aménagement et de programmation », les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées (existantes, à modifier ou à créer).

Les piscines non couvertes devront respecter un recul minimal de 2 mètres.

2. Equipements publics et d'infrastructure

Les constructions nouvelles sont normalement implantées soit à l'alignement soit avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées (existantes, à modifier ou à créer) et de 5 mètres minimum au droit des accès garages (dans le cas de voies privées existantes ou projetées, l'alignement est pris à la limite effective de la voie).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

Article AUah 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale

L'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies sur chacun des quartiers.

En l'absence d'indications, toute construction ou partie de construction doit être édifiée soit :-

- sur une au moins des limites séparatives
- soit en recul des limites séparatives à une distance au moins également à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Les piscines non couvertes doivent être édifiées selon un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

Le recul se calcule par rapport aux limites de chaque lot d'un terrain divisé.

Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de 1,5 mètre de profondeur.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

2. Dispositions particulières relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

Article AUah 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article AUah 9- Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière hors emprise de la piscine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...),

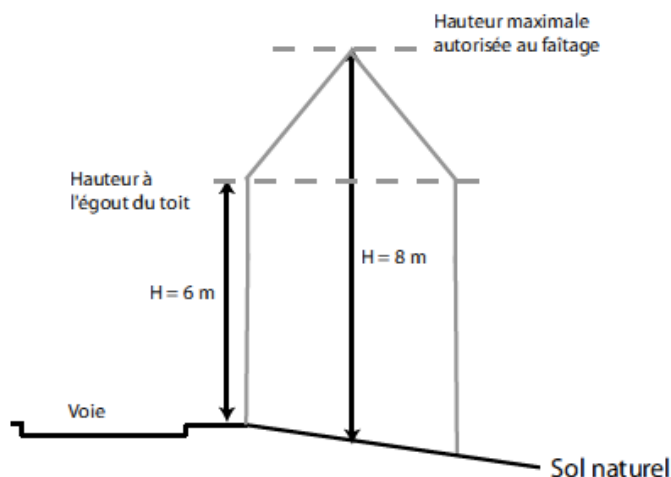
Article AUah 10- Hauteur des constructions

Les hauteurs doivent être mesurées de la façon suivante :

- Par rapport au sol naturel apparent, avant travaux.
- Jusqu'à l'égout du toit de la construction.

1. Règle générale

Les constructions ne devront pas excéder plus de 8 m à l'égout du toit mesurées à partir du sol naturel. (R+2 + Combles)



2. Dispositions particulières

D'autres dispositions que celles décrites ci-dessus pourront être autorisées ou requises notamment :

- dans le cas des annexes, la hauteur maximale ne devra excéder plus de 3.50 mètres à l'égout du toit.
- Dans le cas de la mise en place de dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que éoliennes, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique,... peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur de l'ordre de 0.50 m dans le respect des dispositions de l'article AUah 11 relatives à l'aspect extérieur des constructions.

3. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ ou d'intérêt collectif.

4. Dispositions relatives aux dispositifs des réseaux d'intérêt public de transmission et réception hertziennes

Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'intérêt public de transmission et de réception d'ondes hertziennes (antennes de téléphonie mobile, etc.) ne sont pas soumis à des règles de hauteur.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas être supérieure à 2.00 m en limites séparatives et à l'alignement des voies publiques.

Ces hauteurs ne s'appliquent pas à la réfection de murs de clôture existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur.

Article AUah 11- Aspect extérieur

Se reporter au Titre I – Dispositions communes à toutes les zones « **Article XI- Aspect extérieur des constructions applicables aux zones urbaines (UA, UB, UC, UD), et à urbaniser (AUah)** »

Article AUah 12- Stationnement

1. Rappel

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

2. Caractéristiques dimensionnelles

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,40 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement d'au moins 5 mètres pour permettre les manoeuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

3. Nombre d'emplacements

En cas de construction neuve, de création de surface de plancher, chaque opération devra s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places de stationnement qui ne peut être inférieur à :

Catégorie		Ratio applicable
Habitat	Individuel	1 place de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement
	Collectif	1 place de stationnement pour 70 m ² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement 1.5 places par logement dans le cas d'une opération de plus de 10 logements individuels (type accolé ou autre)
Activités	Commerces, services ayant une surface de vente inférieure ou égale à 200 m ²	Aucune place de stationnement n'est requise
	Hôtels et assimilés	1 place de stationnement par chambre jusqu'à 40 chambres, plus 0,5 place par chambre supplémentaire
	Restaurants	1 place pour 40 m ² de salle avec au minimum 1 place par unité.

Pour les deux roues motorisées (motos), il sera demandé en outre un emplacement à raison de 1m² pour 5 logements.

Catégorie		Ratio applicable
Habitat		Pour les opérations d'ensemble comptant 10 logements et plus, il sera créé un parking de stationnement couvert pour les deux roues comportant des arceaux de fixation de sécurité à raison d'un emplacement pour cinq logements.
Activités	Commerces, services	1 place pour 50 m ²

4. Dispositions applicables aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif

L'expression des besoins de stationnement sera proportionnée à l'effectif des employés et de la population accueillie.

Article AUah 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés

Les plantations existantes doivent autant que possible être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

1. Obligation de planter et végétaliser

Une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être :

- aménagée en espaces verts en pleine terre – à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée, plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de cette même surface libre de toute construction.
- Pour les bâtiments et les équipements à caractère public ou d'intérêt collectif, une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être aménagée en espaces verts en pleine terre – ou aires de jeux et de loisirs perméables - à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée.
- Les parties engazonnées et plantées des dalles de couverture des parkings enterrés, semi-enterrés ou de rez-de-chaussée pourront être prises en compte dans le calcul des surfaces minimales exigibles en surfaces végétalisées, à condition qu'elles se situent à moins de 4 mètres de hauteur par rapport au sol naturel, et qu'elles soient traitées de façon à rendre leur plantation durable (épaisseur de terre végétale au-dessus du complexe d'étanchéité supérieure à 0,40 mètre)

Il est rappelé que les aires de stationnement de surface doivent pour leur part être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de stationnement.

Dans le cas où la limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

En limite de parcelle, les plantations en clôture seront de préférence de type haies champêtres, arbres et arbustes d'essences locales.

2. Volet paysager

L'aménagement paysager prévu dans les dossiers de demandes d'autorisation doit être complet. Les sujets et aménagements présents sur le site avant travaux doivent être précisément recensés.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUah 14- Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

Article AUah 15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.
- L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

Article AUah 16- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

ZONE AUae

Caractéristiques de la zone

La zone AUae correspond à une zone à urbaniser à vocation dominante d'activités artisanales, commerciales et de services, ouverte à l'urbanisation en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, électricité et réseau d'assainissement collectif) situés en périphérie immédiate de cette zone.

La zone AUae est concernée par la servitude dénommée « I4- servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques » liée par la ligne électrique Beaumont-Montoux- Chambaud- Chabrilland.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUae 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

- Les constructions à usage forestier,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- Les carrières ;
- les constructions et installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration fabriquant, utilisant ou stockant des substances comburantes, explosibles, inflammables ou combustibles ;
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles ;
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sport ouverts au public et aménagés en extérieur ;
- Les dépôts de véhicules usagés ;
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne ;
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs ;
- Les piscines ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage hôtelier ou d'hébergement ;
- Les équipements d'enseignements ou petite enfance ;
- Les établissements de plein air ;
- Les équipements hospitaliers, sanitaires, paramédicales (structures d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées notamment) ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

Article AUae 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer dans une opération d'aménagement ou de constructions portant sur la totalité de la zone et cette opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation ;
- les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) lorsque leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et qu'elle est rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- les aires de stockage, les aires d'exposition ou de vente doivent faire l'objet de dispositifs d'intégration dans leur environnement afin de minimiser leur impact ;
- les affouillements et exhaussements du sol de moins de 2 mètres de hauteur ou de profondeur et de moins de 100 m² de superficie ; ou ceux liés, soit à des types d'occupation ou d'utilisation des sols admis, soit à des travaux d'intérêt général nécessaires à l'équipement et au paysagement de la zone ;
- les climatiseurs doivent être installées sur la façade la moins visible de la rue ;
- les capteurs solaires et photovoltaïques doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- les antennes relais de radio-télécommunication doivent être situées à plus de 100 m des établissements ou des espaces de plein air recevant un public dit « sensible » (équipements sanitaires, équipements scolaires ou petite enfance tels que : école, crèche, hôpital, clinique, aires de jeux pour enfants,...)

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUae 3 – Accès et voiries

1. Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, ...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire les exigences en matière de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, Personne à Mobilité Réduite) ainsi que la continuité de la chaîne de déplacements.

2. Accès

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées ;
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ;
- Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

3. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 m. Toutefois cette emprise peut être réduite à 3.5 m en cas d'opération d'ensemble ou lorsqu'il existe une autre voie d'accès ;
- Les voies nouvelles devront de préférence être traversantes et raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (piétons/cycles) ;
- En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) ;
- Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès ;

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ description du système de distribution et d'alimentation en eau potable- évaluation du bilan besoins/ressources ».

2. Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

En l'absence du réseau collectif d'assainissement, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

b. Eaux usées autres que domestiques

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

c. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur. Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le réseau au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif. Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage eaux pluviales ».

3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution

Les constructions, installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, ou pour toute nouvelle construction, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF-GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunications.

4. Collecte des déchets

La collecte des ordures ménagères est organisée sur l'ensemble de la ville sous forme de collecte sélective. Lorsque le système de collecte l'exige, des installations nécessaires à cette collecte devront être prévues dans le cadre du projet de construction ou de réhabilitation sur l'unité foncière même. Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage des ordures ménagères des occupants en attente de collecte.

Il convient de se reporter à l'annexe 6.1 – annexes sanitaires/ volet collecte et gestion des déchets.

Article AUae 5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article AUae 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Règle générale

L'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies sur ce quartier d'aménagement.

En l'absence d'indications portés sur le document « orientations d'aménagement et de programmation », Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul d'au moins 8 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et à 4 mètres des voies privées (existantes, à modifier ou à créer).

Hors agglomération, les constructions doivent s'implanter avec un recul d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe de la RD n°261.

2. Equipements publics et d'infrastructure

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

Article AUae 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale

L'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies sur le quartier.

En l'absence d'indications, toute construction ou partie de construction doit être édifiées soit :-

- sur une au moins des limites séparatives
- soit en recul des limites séparatives à une distance au moins également à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Le recul se calcule par rapport aux limites de chaque lot d'un terrain divisé.

2. Dispositions particulières relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

Article AUae 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article AUae 9- Emprise au sol

Non réglementé

Article AUae 10- Hauteur des constructions

Les hauteurs doivent être mesurées de la façon suivante :

- Par rapport au sol naturel apparent, avant travaux.
- Jusqu'à l'égout du toit de la construction.

1. Règle générale

Les constructions ne devront pas excéder plus de 8 m à l'égout du toit mesurées à partir du sol naturel.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

2. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ ou d'intérêt collectif.

3. Dispositions relatives aux dispositifs des réseaux d'intérêt public de transmission et réception hertziennes

Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'intérêt public de transmission et de réception d'ondes hertziennes (antennes de téléphonie mobile, etc.) ne sont pas soumis à des règles de hauteur.

Article AUae 11- Aspect extérieur

1. Principe général

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Rappel : en vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, « *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.* »

Les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale) doivent être encouragées.

Le traitement des installations techniques doit se faire en harmonie avec la construction principale.

Façade :

Les façades devront présenter une alternance d'ouverture et de pleins

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur.

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençale, néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades.

Sont interdits l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment..) ainsi que l'aspect brillant des bardages métalliques.

Toiture :

Les toitures à un pan sont interdites hormis pour les équipements publics ou d'intérêt général et les constructions annexes n'excédant pas une hauteur 3.50 mètres

Les toitures casquettes sont à privilégier

Antennes- Climatiseurs- Edicules techniques

Les climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air doivent être intégrés à la structure et faire l'objet d'un traitement spécifique. Ils ne doivent pas surplomber l'espace public ou privé ouvert au public.

Clôture

Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant.

Les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage, ne devront pas gêner la visibilité de la circulation.

Abords constructions

Les aires de dépôts ou de stockage à l'air libre doivent être aménagées de manière à ne pas être visible depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

Les déblais et remblais devront être limités et régalez en pente douce, afin de ne pas générer de différence de niveau entre les propriétés riveraines, notamment le long des limites séparatives.

2. Dispositions diverses

Dans les opérations groupées, les réseaux d'alimentation électrique, téléphonique et les câbles divers seront obligatoirement enterrés.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou masquées par un écran végétal.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres, etc. seront autant que faire se peut, intégrés dans les murets de clôture ou dans les murs de la construction elle-même.

Les antennes de télévision, de téléphonie mobile, les antennes paraboliques de réception par satellite, ainsi que les mâts d'antennes destinés à l'émission d'ondes hertziennes ou radio devront être implantés de manière à ne pas porter atteinte au site et aux paysages, ni au caractère architectural de l'immeuble. Elles seront également implantées en retrait de la façade, le moins visible depuis la voie publique ; elles ne déborderont en aucun cas en saillie sur le domaine public.

Article AUae 12- Stationnement

1. Rappel

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

2. Caractéristiques dimensionnelles

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,40 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement d'au moins 5 mètres pour permettre les manoeuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

3. Nombre d'emplacements

En cas de construction neuve, de création de surface de plancher, chaque opération devra s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places de stationnement qui ne peut être inférieur à :

Catégorie		Ratio applicable
Activités	Commerces, services ayant une surface de vente inférieure ou égale à 300 m ²	Aucune place de stationnement n'est requise
	Commerces, services ayant une surface de vente supérieure à 300 m ²	1 place de stationnement par tranche de 40 m ² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m ² ou la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la surface de plancher de vente ou d'exposition.
	Activités artisanales	1 place de stationnement par 50 m ² , avec au minimum 1 place par unité.
	Bureaux	1 place pour 35 m ² de surface de plancher

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour les véhicules deux roues non motorisés (vélos)

Il est exigé des places de stationnement pour deux roues aménagées dans le cadre des constructions nouvelles, à raison de 1 m² par place, espace de manœuvre compris :

Catégorie		Ratio applicable
Activités	Commerces, services, activités artisanales	2 places pour 100 m ²

Article AUae 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés

L'aménagement des espaces libres et les plantations devront être réalisés en compatibilité avec les orientations d'aménagement.

Il est recommandé de planter des essences locales et d'éviter toutes plantations allergisantes et propageant le feu bactérien.

1. Obligation de planter et végétaliser

Une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être aménagée en espaces verts en pleine terre et engazonné - à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée - plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de cette même surface libre de toute construction.

Il est rappelé que les aires de stationnement de surface doivent pour leur part être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux emplacements de stationnement.

Dans le cas où la limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

Le long des limites séparatives sera plantée une haie paysagère d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes de façon à constituer une trame arborée entre les parcelles bâties.

Les limites des terrains affectés à des aires de stockage ou de dépôts doivent être plantées de haies vives paysagères d'une hauteur minimum de 2 mètres et composée à 50% au minimum d'espèce à feuilles persistantes afin de maintenir un écran visuel.

Il est rappelé enfin que les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres ne peuvent être situées à moins de 2 mètres des limites séparatives. Les plantations arbustives inférieures à 2 mètres de hauteur peuvent se situer à 0,50 mètre minimum des limites.

L'espace compris entre l'alignement des voies et les reculs imposés aux bâtiments sera entretenu et au minimum végétalisé.

2. Volet paysager

L'aménagement paysager prévu dans les dossiers de demandes d'autorisation doit être complet. Les sujets et aménagements présents sur le site avant travaux doivent être précisément recensés.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUae 14- Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

ZONE AUai

Caractéristiques de la zone

La zone AUai correspond à une zone à urbaniser à vocation d'économie mixte sur le quartier BEAUVERT, portant notamment sur de la petite logistique, du négoce professionnel, de la petite production. Cette zone AUai présente un caractère structurant d'intérêt communautaire, ouverte à l'urbanisation en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, électricité et réseau d'assainissement collectif) situés en périphérie immédiate de cette zone.

La zone est concernée par le risque de transport de matières dangereuses lié au passage l'oléoduc de défense commune (ODC 1).

Les aménagements et les constructions réalisés sur la zone doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement précisées dans la pièce 5.2 « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

La zone AUai peut accueillir des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble d'intérêt communautaire portant sur la totalité de la zone.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUai 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

Toutes occupations ou utilisation des sols affectée à un usage autre qu'industriel, artisanal, commercial ou à une activité de services notamment :

- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de matériel, de matériaux, de déchets, de véhicules désaffectés à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et ou fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en communs ;
- les activités à vocation commerciales ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- les terrains de camping et de caravanings ;
- les parcs d'attractions ;
- les constructions à usage agricole ou forestier ;
- les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs ;
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

Risques et protections

- A l'intérieur des zones de risques naturels d'inondation et des risques technologiques, les constructions, ouvrages ou travaux autorisés dans la zone, doivent respecter les dispositions édictées au **Titre I - dispositions générales-chapitre 2- Risques**

Constructions nouvelles ou existantes

- Les constructions doivent s'intégrer dans une opération d'aménagement d'ensemble d'intérêt communautaire ou de constructions portant sur la totalité de la zone et cette opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation ;
- les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers,...) à condition que la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- les installations classées doivent être liées à des activités autorisées dans la zone et présenter toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités ;
- les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage ;
- les installations de production d'énergie photovoltaïques au sol sous réserve que les modalités techniques de cette installation garantissent qu'elle n'affecte pas durablement les fonctions écologiques du sol, ainsi que son potentiel agronomique. Elles devront ainsi respecter les exigences fixées par le Décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023 et l'arrêté du 29 décembre 2023 définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers
- les abris et appentis sous réserve d'une surface de plancher inférieure à 20 m² et non clos de murs ;
- les aires de stockage à condition qu'elles fassent l'objet de dispositifs d'intégration dans leur environnement afin de minimiser leur impact ;
- les climatiseurs sous réserve qu'ils soient installés sur la façade la moins visible de la rue et qu'ils soient implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage
- les stations d'épurations ;
- Les installations de production d'énergie de type éolienne à condition que la hauteur entre le sol naturel et le haut du mat et de la nacelle de l'ouvrage à l'exclusion des pales, ne dépasse pas 12 mètres.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUai 3 – Accès et voiries

1. Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, ...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire les exigences en matière de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, Personne à Mobilité Réduite) ainsi que la continuité de la chaîne de déplacements.

2. Accès

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées ;
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ;
- Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

3. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 m. toutefois cette emprise peut être réduite à 3.5 m en cas d'opération d'ensemble ou lorsqu'il existe une autre voie d'accès ;
- Les voies nouvelles devront de préférence être traversantes et raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (piétons/cycles) ;
- En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) ;
- Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès ;

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ description du système de distribution et d'alimentation en eau potable- évaluation du bilan besoins/ressources ».

2. Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

En l'absence du réseau collectif d'assainissement, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

b. Eaux usées autres que domestiques

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

c. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur. Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le réseau au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif. Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage eaux pluviales ».

3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution

Les constructions, installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, ou pour toute nouvelle construction, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF-GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunications.

4. Collecte des déchets

La collecte des ordures ménagères est organisée sur l'ensemble de la ville sous forme de collecte sélective. Lorsque le système de collecte l'exige, des installations nécessaires à cette collecte devront être prévues dans le cadre du projet de construction ou de réhabilitation sur l'unité foncière même. Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage des ordures ménagères des occupants en attente de collecte.

Il convient de se reporter à l'annexe 6.1 – annexes sanitaires/ volet collecte et gestion des déchets.

Article AUai 5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article AUai 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Règle générale

L'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies sur le quartier.

En l'absence d'indications portées sur le document « orientations d'aménagement et de programmation », Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul d'au moins 8 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et à 4 mètres des voies privées (existantes, à modifier ou à créer

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 261.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques. Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

2. Equipements publics et d'infrastructure

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

Article AUai 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale

L'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies sur le quartier.

En l'absence d'indications, toute construction ou partie de construction doit être édifiées en recul des limites séparatives à une distance de minimum de 6 mètres.

Le recul se calcule par rapport aux limites de chaque lot d'un terrain divisé.

2. Dispositions particulières relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

Article AUai 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article AUai 9- Emprise au sol

L'emprise au sol ne peut pas excéder 60% de l'unité foncière.

Article AUai 10- Hauteur des constructions

Les hauteurs doivent être mesurées de la façon suivante :

- Par rapport au sol naturel apparent, avant travaux.
- Jusqu'à l'égout du toit de la construction

1. Règle générale

Les constructions ne devront pas excéder plus de 18 m à l'égout du toit, mesurées à partir du sol naturel.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

2. Dispositions particulières

Dans le cas de la mise en place de dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que éoliennes, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique,... peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur de l'ordre de 0.50 m dans le respect des dispositions de l'article AUail 11 relatives à l'aspect extérieur des constructions.

3. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ ou d'intérêt collectif.

4. Dispositions relatives aux dispositifs des réseaux d'intérêt public de transmission et réception hertziennes

Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'intérêt public de transmission et de réception d'ondes hertziennes (antennes de téléphonie mobile, etc.) ne sont pas soumis à des règles de hauteur.

Article AUai 11- Aspect extérieur

1. Principe général

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Rappel : en vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, « *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.* »

Les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale doivent être encouragées).

Le traitement des installations techniques doit se faire en harmonie avec la construction principale.

Façade

Les façades devront présenter une alternance d'ouverture et de pleins

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur.

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençale, néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades.

Sont interdits l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment..) ainsi que l'aspect brillant des bardages métalliques.

Antennes- Climatiseurs- Edicules techniques

Les climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air doivent être intégrés à la structure et faire l'objet d'un traitement spécifique. Ils ne doivent pas surplomber l'espace public ou privé ouvert au public.

Clôture

Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant.

Les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage, ne devront pas gêner la visibilité de la circulation.

Abords des constructions

Les aires de dépôts ou de stockage à l'air libre doivent être aménagées de manière à ne pas être visible depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

Les déblais et remblais devront être limités et régalez en pente douce, afin de ne pas générer de différence de niveau entre les propriétés riveraines, notamment le long des limites séparatives.

2. Dispositions diverses

Dans les opérations groupées, les réseaux d'alimentation électrique, téléphonique et les câbles divers seront obligatoirement enterrés.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou masquées par un écran végétal.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres, etc. seront autant que faire se peut, intégrés dans les murets de clôture ou dans les murs de la construction elle-même.

Les antennes de télévision, de téléphonie mobile, les antennes paraboliques de réception par satellite, ainsi que les mâts d'antennes destinés à l'émission d'ondes hertziennes ou radio devront être implantés de manière à ne pas porter atteinte au site et aux paysages, ni au caractère architectural de l'immeuble. Elles seront également implantées en retrait de la façade, le moins visible depuis la voie publique ; elles ne débordront en aucun cas en saillie sur le domaine public.

Article AUai 12- Stationnement

1. Rappel

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

2. Caractéristiques dimensionnelles

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,40 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement d'au moins 5 mètres pour permettre les manoeuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

3. Nombre d'emplacements

En cas de construction neuve, de création de surface de plancher, chaque opération devra s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places de stationnement qui ne peut être inférieur à :

Pour les véhicules automobiles

Catégorie		Ratio applicable
Activités	Bureaux (intégrés aux bâtiments des activités autorisées dans la zone)	1 place pour 35 m ² de surface de plancher
	Constructions à usage artisanal	1 place de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher avec au minimum 1 place par unité

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour les véhicules à caractère industriel

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature de l'activité.

Pour les véhicules deux roues motorisés

Il est exigé des places de stationnement pour deux roues aménagées dans le cadre des constructions nouvelles, à raison de 1 m² par place, espace de manœuvre compris :

Catégorie		Ratio applicable
Activités	activités artisanales, bureaux (intégrés aux bâtiments des activités autorisés dans la zone).	2 places pour 100 m ²

Article AUai 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés

L'aménagement des espaces libres et les plantations devront être réalisés en compatibilité avec les orientations d'aménagement.

Il est recommandé de planter des essences locales et d'éviter toutes plantations allergisantes et propageant le feu bactérien. Les plantations de type prunus (hormis le cerisier) sont interdites afin d'éviter tous risques de propagation du virus arboricole de la SHARKA.

1. Obligation de planter et végétaliser

Une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être aménagée en espaces verts en pleine terre et engazonné - à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée - plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de cette même surface libre de toute construction.

Il est rappelé que les aires de stationnement de surface pour les véhicules automobiles doivent pour leur part être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux emplacements de stationnement.

Dans le cas où la limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

Le long des limites séparatives sera plantée une haie paysagère d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes de façon à constituer une trame arborée entre les parcelles bâties.

Les limites des terrains affectés à des aires de stockage ou de dépôts doivent être plantées de haies vives paysagères d'une hauteur minimum de 2 mètres et composée à 50% au minimum d'espèce à feuilles persistantes afin de maintenir un écran visuel.

Il est rappelé enfin que les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres ne peuvent être situées à moins de 2 mètres des limites séparatives. Les plantations arbustives inférieures à 2 mètres de hauteur peuvent se situer à 0,50 mètre minimum des limites.

L'espace compris entre l'alignement des voies et les reculs imposés aux bâtiments sera entretenu et au minimum végétalisé.

2. Volet paysager

L'aménagement paysager prévu dans les dossiers de demandes d'autorisation doit être complet. Les sujets et aménagements présents sur le site avant travaux doivent être précisément recensés.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUai 14- Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

Article AUai 15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.
- L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

Article AUai 16- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE « A »

ZONE A

Caractéristiques de la zone

La zone A correspond aux secteurs agricoles protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, où seront admis tous les aménagements concourant à la préservation et au développement de l'activité agricole. Dans cette zone, la collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics.

On distingue dans la zone :

- Un **secteur Azh** correspondant à la zone humide présente dans la zone agricole

La zone est concernée par la zone rouge du risque inondation dénommée R. Celle-ci est divisée en trois secteurs R1, R2 et R3 en fonction du niveau et de la nature de l'aléa et des enjeux exposés.

Dans ces secteurs du champ d'inondation, toutes les constructions nouvelles sont interdites à l'exception de celles énumérées au **Titre I - dispositions générales- chapitre 2- Risques**.

Par ailleurs, la zone est concernée par le risque de transport de matières dangereuses lié au passage de la canalisation de transport et distribution de gaz de GRT Gaz et de l'oléoduc de défense commune (ODC 1).

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone A, toute construction ou installations est interdite, à l'exception des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article A2.

Dans le secteur Azh, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article A2

Article A 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Risques et protections

- A l'intérieur des zones de risques naturels d'inondation et des risques technologiques, les constructions, ouvrages ou travaux autorisées dans la zone, doivent respecter les dispositions édictées au **Titre I - dispositions générales- chapitre 2- Risques**

Constructions et installations nouvelles ou existantes

Dans l'ensemble de la zone A

- Les constructions et installations à caractère technique 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, dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les constructions et installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole **hors zone de risque inondation R1 et R2** ;
- l'adaptation, la réfection des constructions existantes sous réserve de ne pas engendrer de changement de volumétrie du bâti;
- En application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme : les anciens bâtiments repérés sur le document graphique en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour l'habitation ou l'hébergement touristique.

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 P.L.U.

dans la limite de 33 % de la surface initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (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 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

Dans le secteur Azh

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 – Accès et voiries

1. Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, ...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire les exigences en matière de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, Personne à Mobilité Réduite) ainsi que la continuité de la chaîne de déplacements.

2. Accès

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées ;
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ;
- Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

3. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 m. toutefois cette emprise peut être réduite à 3.5 m en cas d'opération d'ensemble ou lorsqu'il existe une autre voie d'accès ;
- Les voies nouvelles devront de préférence être traversantes et raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (piétons/cycles) ;
- En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) ;
- Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès ;

Article A 4- Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ description du système de distribution et d'alimentation en eau potable- évaluation du bilan besoins/ressources ».

2. Assainissement

a. Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif non collectif d'assainissement, adapté à la nature géologique du sol et à la topographie du terrain concerné conformément aux prescriptions édictées par l'étude technique présentée au zonage d'Assainissement et de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées».

b. Eaux pluviales

Toutes utilisations ou occupations du sol ou modification de son utilisation amenant à modifier l'écoulement des eaux pluviales, doit faire l'objet d'un système de rétention/d'infiltration propre au projet (soit au niveau de la parcelle ou à l'échelle de l'opération pour les opérations d'aménagement), dimensionné sur la base des préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage eaux pluviales».

3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution

Sauf en cas d'impossibilité technique, les constructions, installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Article A 5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article A 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Règle générale

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées (existantes, à modifier ou à créer), et de 5 mètres minimum au droit des accès garages (dans le cas de voies privées existantes ou projetées, l'alignement est pris à la limite effective de la voie).

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la RD 261 et de la RD 211. Toutefois sont autorisées l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé, à condition de ne pas réduire le recul existant.

2. Equipements publics et d'infrastructure

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'infrastructure ainsi qu'aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

Article A 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale

Les constructions peuvent être implantées, sur une ou plusieurs limites latérales.

Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de 1,5 mètre de profondeur.

2. Dispositions particulières relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif

Les constructions nouvelles et leur extension pourront s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives de propriété, soit isolées des limites séparatives avec un recul minimum de 3 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

Article A 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article A 9- Emprise au sol

Non réglementé

Article A 10- Hauteur maximum des constructions

1. Règle générale

La hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante ne pourra dépasser 9m.

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 5m.

2. Dispositions particulières

Des adaptations pourront être admises pour les superstructures liées et nécessaires à l'exploitation du sol ou du sous-sol.

Des adaptations pourront être admises en cas de terrain en pente.

La réhabilitation ou la rénovation des bâtiments existants devra conserver la hauteur initiale des constructions.

Dans le cas de la mise en place de dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que éoliennes, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique,... peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur de l'ordre de 0.50 m, dans le respect des dispositions de l'article A 11 relatives à l'aspect extérieur des constructions.

3. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments à caractère public et/ou d'intérêt collectif.

Article A 11- Aspect extérieur des constructions

1. Règles 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.

2. Constructions à usage d'habitation

Façades

- Les murs séparatifs et murs aveugles doivent être en harmonie avec les façades. L'aspect extérieur devra relever d'une certaine unité avec l'environnement bâti. Les teintes blanches, vives ou froides sont proscrites ainsi que les polychromies.
- Sauf à être en pierres apparentes, les façades devront être enduites (ou éventuellement badigeonnées). Dans le cas d'une maçonnerie de pierre, la façade sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable ou enduite au même mortier.

- Les imitations de matériaux telles que fausse brique, fausse pierre, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux en vue d'être recouverts, sont interdites.
- L'utilisation de colonnes décoratives ou tout autre élément architectural anachronique ou étranger à l'architecture locale sont interdits. Dans le cas de restauration, les ornements existants seront conservés ou restitués.
- Les teintes de couleur des enduits en façade seront mates de ton sable sans jamais être blanc.
- Les volets seront réalisés de préférence de façon traditionnelle (bois croisés et cloutés). Les couleurs vives et blanches sont interdites. Les couleurs pastelées seront préférées aux couleurs franches, vives et froides.
- L'isolation par l'extérieur en saillie des façades des constructions existantes est autorisée. La saillie est limitée à 0.20 cm sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée.

Annexes

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes soins et caractéristiques que le bâtiment principal et suivant les mêmes règles.

Toitures

- Les toitures terrasses et les toitures à un pan sont interdites hormis pour les constructions annexes. Les pans coupés sont autorisés en pignon.
- Les pentes de toiture devront être comprises entre 25 % et 35 %.
- Les toitures seront couvertes de tuiles rondes de teintes claires ou vieilles ; Toutefois, pour les extensions ou les réhabilitations de bâtiments existants, les toitures pourront être réalisées dans une couleur similaire à celle existante.
- Les chiens assis sont interdits.
- Les souches de cheminées devront être réalisées aussi près que possible du faîtage et avoir une forme parallélépipédique. Un léger fruit s'achevant en solin peut être admis. Lorsqu'elles ne sont pas construites en pierres, elles devront être enduites.
- Les conduits apparents en saillies sont interdits à l'exception de ceux des eaux pluviales.

Percements

- Les nouveaux percements réalisés à l'occasion d'une extension ou non sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnement de la façade initiale.
- Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Clôtures

- Les murs de clôture à l'alignement des voies publiques devront être réalisés dans les tons préconisés et dans des maçonneries identiques à celles des façades des bâtiments.
- La clôture pourra éventuellement tant à l'alignement qu'en limite séparative être constitué :
 - o de grille simple ou grillage vert d'une hauteur maximale de 2 mètres, pouvant être doublée par des haies vives ;

- o de mur bahut de 0,50 mètres de hauteur doublé par des haies vives après avoir été surmontés éventuellement d'un grillage vert ou d'une grille simple d'1.50 m de hauteur maximum.(Hors zone inondable uniquement).
- Les portes et portails seront de forme simple et peints. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci. Les portes de garages seront pleines (sans oculus) et peintes. Les couleurs vives et blanches sont proscrites.
- Les citernes de combustibles ou autres produits seront enterrées ou, à défaut, masquées par un traitement paysager (haies vives).
- Les soutènements et les parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes.
- Les garde-corps seront métalliques, montés en série verticale. Les barreaudages en tubes horizontaux sont interdits.

3. Constructions à usage agricole

Murs extérieurs

- Les couleurs vives et le blanc sont proscrits.
- Les façades pourront être réalisées en bardage métallique. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

Toitures

- les toitures terrasses (sauf si elles sont végétalisées) sont interdites, les pans coupés sont autorisés en pignon.
- Les couleurs de toitures vives (notamment le blanc) sont interdites.

Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,20 mètre.
- Les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage, ne devront pas gêner la visibilité.
- les installations techniques de service public devront s'intégrer de manière harmonieuse dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords, ...).

Article A 12- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article A 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés

Les bâtiments d'élevage industriel et les dépôts doivent être accompagnés par des rangées d'arbres de haute tige d'essence locale ou d'une masse boisée de manière à masquer au mieux les constructions.

Les essences plantées sur les parcelles support de constructions à usage d'habitation devront de préférence être d'origine locale.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14- Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE OU FORESTIERE « N »

ZONE N

Caractéristiques de la zone

La zone N correspond aux zones naturelles et forestières, équipées ou non, 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.

La zone est concernée par la zone rouge du risque inondation dénommée R. Celle-ci est divisée en trois secteurs R1, R2 et R3 en fonction du niveau et de la nature de l'aléa et des enjeux exposés. Dans ces secteurs du champ d'inondation, toutes les constructions nouvelles sont interdites à l'exception de celles énumérées au **Titre I - dispositions générales- chapitre 2- Risques**.

Par ailleurs, la zone est concernée par le risque de transport de matières dangereuses lié au passage de la canalisation de transport et distribution de gaz de GRT Gaz.

Par ailleurs, la zone N au quartier « Tarare », au nord-est du village en limite communale, est concerné par la servitude de protection des monuments historiques (AC1) de l'église-temple située sur le territoire de Beaumont-lès-Valence

La zone au quartier « le petit Montalivet », est concernée par la servitude radioélectrique de protection des installations de navigation et d'atterrissage du centre radioélectrique de Valence-Beaumont lès Valence.

La zone au quartier « La Léore », au nord de la commune, en limite communale avec Valence, est concerné par le risque de transport de matières dangereuses lié au passage du pipeline Méditerranée- Rhône.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

Article N 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Risques et protections

- A l'intérieur des zones de risques naturels d'inondation et des risques technologiques, les constructions, ouvrages ou travaux autorisés dans la zone, doivent respecter les dispositions édictées au **Titre I - dispositions générales- chapitre 2- Risques**

Constructions et installations nouvelles ou existantes

- 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
- Les installations de production d'énergie de type éolienne, à condition que ces éoliennes soient installées de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.

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 P.L.U.

dans la limite de 33 % de la surface initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (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 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 – Accès et voiries

1. Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, ...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire les exigences en matière de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, Personne à Mobilité Réduite) ainsi que la continuité de la chaîne de déplacements.

2. Accès

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées ;
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ;
- Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

3. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 m. toutefois cette emprise peut être réduite à 3.5 m en cas d'opération d'ensemble ou lorsqu'il existe une autre voie d'accès ;
- Les voies nouvelles devront de préférence être traversantes et raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (piétons/cycles) ;
- En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) ;
- Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès ;

Article N 4- Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En l'absence du réseau public d'eau potable et pour des situations exceptionnelles qui devront pouvoir être justifiées, l'alimentation en eau par captage privé pourra être autorisée. Elle est strictement soumise à la réglementation sanitaire en vigueur. En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ description du système de distribution et d'alimentation en eau potable- évaluation du bilan besoins/ressources ».

2. Assainissement

a. Eaux usées

en l'absence de réseau collectif d'assainissement, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnées en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées».

b. Eaux pluviales

Toutes utilisations ou occupations du sol ou modification de son utilisation amenant à modifier l'écoulement des eaux pluviales, doit faire l'objet d'un système de rétention/d'infiltration propre au projet (soit au niveau de la parcelle ou à l'échelle de l'opération pour les opérations d'aménagement), dimensionné sur la base des préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage eaux pluviales».

3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution

Les constructions, installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, ou pour toute nouvelle construction, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être , par ailleurs prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF-GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunications.

Article N 5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article N 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Règle générale

L'implantation des constructions doit respecter les marges de recul portées sur les documents graphiques du règlement :

- recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 261 et de la RD 211

En dehors de l'application des marges de recul définies sur ces documents graphiques, les constructions nouvelles (annexes, extensions de l'existant) doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées (existantes, à modifier ou à créer).

2. Equipements publics et d'infrastructure

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

Article N 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter sur une ou plusieurs limites latérales.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, les constructions doivent s'implanter sur l'une des limites séparatives latérales.

Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de 1,5 mètre de profondeur.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

Article N 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article N 9- Emprise au sol

Non réglementé

Article N 10- Hauteur maximum des constructions

1. Règle générale

La hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante ne pourra dépasser 9m.

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 5m.

La hauteur des murs de clôtures à l'alignement des voies publiques ne devront pas excéder 0.80 mètre.

2. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments à caractère public et/ou d'intérêt collectif.

1. Règle générale

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.

2. Dispositions particulières

Façades

- Les murs séparatifs et murs aveugles doivent être en harmonie avec les façades. L'aspect extérieur devra relever d'une certaine unité avec l'environnement bâti. Les teintes blanches, vives ou froides sont proscrites ainsi que les polychromies.
- Sauf à être en pierres apparentes, les façades devront être enduites (ou éventuellement badigeonnées). Dans le cas d'une maçonnerie de pierre, la façade sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable ou enduite au même mortier.
- Les imitations de matériaux telles que fausse brique, fausse pierre, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux en vue d'être recouverts, sont interdites.
- L'utilisation de colonnes décoratives ou tout autre élément architectural anachronique ou étranger à l'architecture locale sont interdits. Dans le cas de restauration, les ornements existantes seront conservées ou restituées.
- Les teintes de couleur des enduits en façade seront mates de ton sable sans jamais être blanc.
- Les volets seront réalisés de préférence de façon traditionnelle (bois croisés et cloutés). Les couleurs vives et blanches sont interdites. Les couleurs pastelées seront préférées aux couleurs franches, vives et froides.
- L'isolation par l'extérieur en saillie des façades des constructions existantes est autorisée. La saillie est limitée à 0.20 cm sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée.

Toitures

- les toitures à un pan sont interdites hormis pour les constructions annexes. Les pans coupés sont autorisés en pignon.
- Les pentes de toiture devront être comprises entre 25 % et 35 %.

- Les toitures seront couvertes de tuiles rondes de teintes claires ou vieilles ; Toutefois, pour les extensions ou les réhabilitations de bâtiments existants, les toitures pourront être réalisées dans une couleur similaire à celle existante.
- Les chiens assis sont interdits.
- Les souches de cheminées devront être réalisées aussi près que possible du faîtage et avoir une forme parallélépipédique. Un léger fruit s'achevant en solin peut être admis. Lorsqu'elles ne sont pas construites en pierres, elles devront être enduites.
- Les conduits apparents en saillies sont interdits à l'exception de ceux des eaux pluviales.

Percements

- Les nouveaux percements réalisés à l'occasion d'une extension ou non sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnancement de la façade initiale.
- Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Clôtures

- Les murs de clôture à l'alignement des voies publiques devront être réalisés dans les tons préconisés et dans des maçonneries identiques à celles des façades des bâtiments.
- La clôture pourra éventuellement tant à l'alignement qu'en limite séparative être constitué :
 - o de grille simple ou grillage vert d'une hauteur maximale de 2 mètres doublé par des haies vives,
 - o de mur bahut de 0,50 mètres de hauteur doublé par des haies vives après avoir été surmontés éventuellement d'un grillage vert ou d'une grille simple d'1.50 m de hauteur maximum.**(hors zone inondable uniquement)**
- Les portes et portails seront de forme simple et peints. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci. Les portes de garages seront pleines (sans oculus) et peintes. Les couleurs vives et blanches sont proscrites.
- Les soutènements et les parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes.
- Les garde-corps seront métalliques, montés en série verticale. Les barreaudages en tubes horizontaux sont interdits.

3. Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront soit enterrés ou implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou masquées par un écran végétal.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres, etc. seront, autant que faire se peut, intégrer dans les murets de clôture ou dans les murs de la construction elle-même.

Les antennes de télévision, de téléphonie mobile, les antennes paraboliques de réception par satellite, ainsi que les mâts d'antennes destinés à l'émission d'ondes hertziennes ou radio devront être implantés de manière à ne pas porter atteinte au site et aux paysages, ni au caractère architectural de l'immeuble. Elles seront également implantées en retrait de la façade, le moins visible depuis la voie publique ; elles ne déborderont en aucun cas en saillie sur le domaine public.

Article N 12- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article N 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés

Les essences plantées sur les parcelles support de constructions à usage d'habitation devront de préférence être d'origine locale.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14- Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

TITRE VI – ANNEXES

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES ET LOCALISATION PREVUE POUR EQUIPEMENTS PUBLICS INSCRITS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts dont la liste ci-après précise leur destination et les collectivités ou organismes bénéficiaires, sont repérables sur les documents graphiques par un numéro qui est affecté à chacun d'eux.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructibles les terrains concernés pour tout autre utilisation que celle prévue dans la liste. En contrepartie de cette prérogative de puissance publique, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquérir son bien en application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

EMPLACEMENT RESERVE ER 1 – BASSIN DE RETENTION PAYSAGER

USAGE	SITUATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
Création d'un bassin de rétention paysager	Côte des monédières- rue des Jardins	COMMUNE	2 365 m ²
TOTAL			2 365 m ²

EMPLACEMENT RESERVE ER 2 – CREATION ET ELARGISSEMENT DE VOIRIE

USAGE	SITUATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
Création d'une voie d'accès	Zone de BEAUVERT	COMMUNE	1 733 m ²
Elargissement de voirie	Côte des Monédières – rue des jardins	COMMUNE	591 m ²
Elargissement de voirie	Saint Amand – route de Montmeyran	COMMUNE	930 m ²
TOTAL			3 123 m ²

EMPLACEMENT RÉSERVE ER 3 – CHEMINEMENTS DOUX

USAGE	SITUATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
Création cheminement piéton	Le long des berges du Pétochin (projet de remise en état écologique du Pétochin)	COMMUNE	23 455 m ²
TOTAL			23 455 m ²

EMPLACEMENT RESERVE ER 4 A ER 6 – EQUIPEMENTS PUBLICS

USAGE	SITUATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
Création d'un parc paysager	Côte des Monédières	COMMUNE	3 120 m ²
Création de bâtiments techniques municipaux	Perion	COMMUNE	3 970 m ²
Création d'un équipement sportif (Tennis)	Les Chirouzes	COMMUNE	7 790 m ²
TOTAL			9 238 m ²

LEXIQUE

Cette liste, donnée à titre informatif (dans l'ordre alphabétique), n'a aucun caractère exhaustif. Les définitions données ne se substituent pas à celle du code de l'urbanisme, du code de la construction ou de tout autre document officiel en vigueur.

Abri de jardin

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

Accès

L'accès d'un terrain est défini comme étant l'endroit de la limite du terrain où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie de la voie, le chemin de desserte ou la servitude de passage.

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Activité

Sont considérés comme locaux à usage d'activité les locaux exclus de la définition bureau au sens de l'article R. 520.1.1-1 et 2 du Code de l'urbanisme ainsi que les logements et les équipements publics. Cette destination regroupe les locaux d'activités commerciales, industrielles ou artisanales.

Activités artisanales

Locaux au sein desquels exercent moins de dix salariés au sein d'une entreprise inscrite à la Chambre des Métiers.

Cette destination recouvre également les prestations de service de caractère artisanal (salons de coiffure, laveries, boutiques de réparation...).

Activités industrielles

Activité économique ayant pour objet l'exploitation et la transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

Adaptations mineures

L'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme précise que l'autorité compétente peut accorder un permis de construire pour adaptations mineures sous réserve que celles-ci soient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. La décision doit alors être motivée.

Affouillements et exhaussements de sol

Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire. Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur

les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils sont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

Aires de stationnement ouvertes au public

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils comportent au moins 10 unités, ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Alignement

Il est constitué par la limite entre le domaine privé et le domaine public existant ou prévu.

L'alignement de fait est constitué d'un ensemble de constructions implantées de façon homogène en retrait de l'alignement existant ou projeté.

Aménagement

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe

Construction non attenante à l'habitation, située sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation.

Exemples : garage, abri de jardin, bûcher, piscine...

Arbre de haute tige

Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis notamment par les normes AFNOR – NF V 12 051 – 054 et 055. C'est à dire un végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Baie principale

Baies destinées à l'éclairage des pièces principales. Lorsqu'une pièce principale possède plusieurs baies, sera considérée exclusivement comme principale la baie de la plus grande superficie. On appelle pièces principales, les pièces de logements destinées au séjour, sommeil et les pièces de travail des bureaux, activités (industrielles ou commerciales).

Baie secondaire

Baies destinées à l'éclairage des pièces secondaires ou principales possédant aussi une ou des baies principales. On appelle pièces secondaires, les pièces autres que les pièces principales notamment les salles d'eau, salles de bains, cuisines, cabinet d'aisance, buanderie, débarras, dégagement, escalier, lingerie.

Balcon

Plancher formant saillie sur une façade, et ceint par une balustrade ou un garde-corps.

Bardage

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Bâtiment

Ouvrage, construction d'une certaine importance destinée à abriter des activités humaines comme l'habitat, les activités économiques industrielles, d'artisanat ou d'élevage.

Caravane

Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction (voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

Mobil-home - Les maisons mobiles ou "mobil-home"

sont considérées comme des caravanes si elles conservent en permanence leurs moyens de mobilité (TA Versailles 22.6.84 et rép. Boeuf, Sén. 23.10.86, p 1497). En revanche, si elles sont posées sur le sol (au moyen de plots), elles deviennent des maisons légères soumises à l'obligation du permis de construire (CE 15.04.1983 Rec.Lebon p 154).

Camping-car

Même si au regard du Code de la route, il s'agit de véhicules automobiles, ils sont considérés comme des caravanes pour l'application des règles de stationnement.

Cave

Pièce enterrée ou semi-enterrée destinée au stockage de provisions ou de matériel.

Cellier

Local à usage de cave situé en rez-de-chaussée ou en étage.

Changement d'affectation / changement de destination

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés. Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Chien-assis

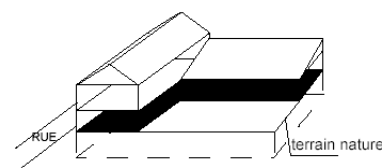
Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

Coefficient d'emprise au sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol est le rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection verticale du bâtiment au sol (*débord de toiture et auvent inclus*), à laquelle s'ajoute la surface des terrasses dont la hauteur au-dessus du sol excède 0,60 mètre, et la superficie totale de la propriété.



A noter que pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

Coefficient d'Occupation des Sols

Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain.

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors oeuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Construction annexe

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo,....bâtiments ne comportant pas de fondation, (sauf les piscines non couvertes) ainsi que les installations, outillages et ouvrages impliquant une implantation au sol ou une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol (pylône, parabole, antenne...).

Construction à usage artisanal

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés

Construction à usage d'entrepôt commercial

Ces bâtiments à double usage d'entrepôt et commercial sont à distinguer des bâtiments à usage commercial dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public.

Construction principale

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la SDP au sens de l'article R. 112-2 du Code de l'urbanisme.

Les parcs de stationnement souterrain, à l'exception des ouvrages publics, constituent une construction et doivent respecter les marges et les reculs imposés par le règlement sauf précision particulière portée dans les articles du règlement

Constructions individuelles

Opérations tendant à la réalisation de locaux destinés à former une seule unité de logements ou plusieurs logements dont les accès se font sans utiliser des parties communes.

Contigu

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Corniche

Ornement saillant qui couronne et protège une façade.

Cote NGF

Niveau altimétrique d'un terrain ou d'un niveau de submersion, ramené au Nivellement Général de la France (IGN69).

Cote TN (terrain naturel)

Cote NGF du terrain naturel ou de la voie d'accès (voirie ou trottoir) lorsqu'elle lui est supérieure, avant travaux, avant-projet.

Dent creuse

Espace libre compris entre deux bâtiments susceptible de permettre la reconstitution du front bâti

Dépôt de véhicules

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

Destinations

La liste par destination (non exhaustive et fournie à titre indicatif).

Artisanat (non alimentaire et ouvert au public, tel que défini dans la circulaire du 20 mars 1993) :

- coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;
- cordonnerie ;
- photo ;
- reprographie, imprimerie, photocopie ;
- optique ;
- fleuriste ;
- serrurerie ;
- pressing, retouches, repassage ;
- toilettage ;
- toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation...

Bureaux (activités tertiaires) et services :

- bureaux et activités tertiaires ;
- médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales ;
- sièges sociaux ;
- autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public, éditeur, etc. ;

- bureau d'études : informatique, etc. ;
- agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente,
- agences de voyage, auto-école, etc. ;
- prestations de services aux entreprises : nettoyage ;
- établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile,
- vidéothèque, salle de jeux, etc.) ;
- Locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas.

Commerce alimentaire :

- alimentation générale ; boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
- boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ; caviste ;
- produits diététiques ;
- cafés et restaurants ;
- primeurs ;

Commerce non alimentaire :

- équipement de la personne :
- chaussures ;
- lingerie ;
- sports ;
- prêt-à-porter (féminin, masculin, et enfants) ;
- équipement de la maison :
- brocante ;
- gros et petit électroménager ;
- gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau) ;
- quincaillerie ;
- tissus ;
- vaisselle et liste de mariage ;
- automobiles – motos –cycles :
- concessions, agents, vente de véhicule, etc. ;
- station essence ; loisirs :
- sports hors vêtements (chasse, pêche, etc.) ;
- musique ;
- jouets, jeux ;
- librairie, bouquiniste, papeterie ;
- divers :
- pharmacie hors CDEC ;
- tabac ;
- presse ;
- cadeaux divers ;
- fleuriste, graines, plantes ;
- horlogerie, bijouterie ;
- mercerie ;
- maroquinerie ; parfumerie ;
- galerie d'art ;
- animalerie.

Entrepôts

Stockage de marchandises, de matériels et de matériaux divers, etc....

Equipements publics ou d'intérêt collectif :

Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif ; hospitalier ; sanitaire ; social ; de l'enseignement et des services annexes ; culturel ;

sportif ; de la défense et de la sécurité ; qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Les aires d'accueil des gens du voyage et les jardins familiaux constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

Exploitation agricole :

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. L'appréciation du lien direct du projet de construction avec l'exploitation agricole s'effectue selon le faisceau de critères suivants :

a. caractéristiques de l'exploitation : (l'étendue d'exploitation s'apprécie par rapport aux surfaces minimum d'installation (SMI) ou autre unité de référence définie par les lois d'orientation agricole : on admettra dans le cas général que, dans l'hypothèse d'une association d'exploitants, la surface mise en valeur est au moins égale à la SMI (ou unité de référence) multipliée par le nombre d'associés),

b. configuration et localisation des bâtiments,

c. l'exercice effectif de l'activité agricole : elle doit être exercée à titre principal.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole.

Activités d'appoint éventuelles à une activité agricole reconnue :

a. d'aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination,

b. les terrains de camping soumis aux dispositions notamment de l'article R.443-6-4° du Code de l'urbanisme (camping dit « camping à la ferme »).

Exploitation forestière

Habitation (y compris les foyers logements, les résidences de tourisme, les meublés...) ;

Hébergement hôtelier

Industrie comprenant notamment les activités scientifiques et techniques.

Distances

Distances visées aux articles 6, 7 et 10

Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

Encorbellement

Construction en saillie du plan vertical d'un mur, soutenue en porte-à-faux par un assemblage de corbeaux (issu de l'ancien français *corbel*, dont est dérivé le terme d'encorbellement) ou de consoles. Un étage, une galerie, un balcon, etc., peuvent être en encorbellement.

Egout de toit

Limite basse de toit d'où ruisselle l'eau de pluie récupérée par un chéneau ou une gouttière.

Emprise au sol

Selon les termes de l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs confondus.

Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont destinés à accueillir des voies, ouvrages publics, des installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Le régime juridique est organisé notamment par les dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme.

Sous réserve des dispositions notamment de l'article L433-1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le PLU dans les emplacements réservés.

Le propriétaire d'un terrain réservé par le PLU peut exiger du bénéficiaire de la réserve qu'il soit procédé à son acquisition. Le bénéficiaire doit se prononcer dans un délai d'un an qui suit la mise en demeure d'acquérir.

Emprises publiques

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).

Équipement d'intérêt général

Équipement destiné à un service public (alimentation en eau potable y compris les forages, assainissement, épuration des eaux usées, réseaux, équipement de transport public de personnes, protection rapprochée des lieux densément urbanisés...)

Équipement d'intérêt collectif

Établissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers.

Espaces Boisés Classés – bois et forêt

(Notamment article L.130 et suivants du code de l'urbanisme).

- Espaces Boisés Classés (EBC).
- Les PLU peuvent classer comme espace boisé, les bois, forêts, parcs, haies à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection et la création de boisements.
- Défrichement : il est interdit dans les espaces boisés classés (*Code Forestier pour les autres cas*).
- Coupe, abattage d'arbres : ils sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés sauf pour les coupes d'éclaircie au profit d'arbres d'avenir prélevant moins du tiers du volume sur pied.

Aucune coupe n'aura été réalisée sur la parcelle dans les 5 années précédentes.

Espace libre

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement imperméabilisées.

Il s'agit de l'espace libre du terrain d'assiette d'une construction faisant l'objet d'une autorisation, c'est-à-dire un espace consommé ni par le bâti, ni par les aires de stationnement en surface, ni par les rampes d'accès aux parkings.

Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin...) ou minéral (terrasse...).

Exploitation agricole

Unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L. 311-1 du code Rural.

Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit :

Surface minimum d'installation X nombre d'associés.

Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- ☐ les bâtiments d'exploitation,
- ☐ les bâtiments d'habitation, dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants.

Existant (bâtiment ou construction)

Existant au cadastre à la date d'approbation du PLU.

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction en continuité de l'existant (et non disjoint). On distingue les extensions de l'emprise au sol (créatrices d'emprise) et les extensions aux étages (sur l'emprise existante). Lorsque une extension est limitée (20m², 20%...), cette possibilité n'est ouverte qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du document.

Façade

Ensemble des ouvrages ou parties d'ouvrages qui constituent plus les parties verticales d'un bâtiment. Parties de façade / constructions : deux parties de façade distinctes se caractérisent par l'existence d'un décrochement de 0,4 m minimum entre elles.

Faîtage

Ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

Grille avaloir

Dispositif d'absorption disposant simultanément d'une grille et d'une ouverture dans le plan vertical du caniveau.

Habitations légères de loisirs

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme.

Hameau

Petit groupe d'habitations (une dizaine ou une quinzaine d'habitations au maximum) pouvant comprendre également d'autres constructions telles que des bâtiments d'exploitation agricole en zone de montagne, isolés, et distincts du bourg ou du village (la présence d'un commerce ou d'un service public n'est pas nécessaire pour qu'un groupe d'habitation soit qualifié de hameau).

Installation classée

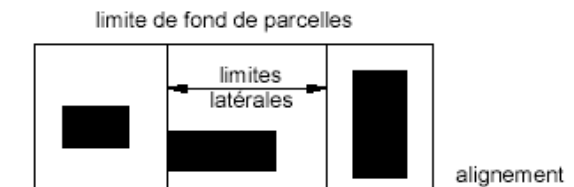
Les installations classées sont notamment soumises aux articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement (anciennement loi n° 76-663 du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation ou déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU

Limites séparatives

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique
- Les limites de fond de terrain (limites n'ayant aucun contact avec une voie ou une emprise publique)



Logement

Un logement doit répondre aux normes minimales d'habitabilité telles que définies par **le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent** pris pour l'application de l'article 187 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain dont un extrait est reproduit ci-après :

Normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements ou des pièces isolées :

Normes dimensionnelles des logements :

Un logement comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

Le logement comporte au moins une pièce principale et une pièce de service (soit salle d'eau, soit cabinet d'aisances), un coin cuisine pouvant éventuellement être aménagé dans la pièce principale.

Un local à usage d'habitation ne comportant pas d'équipement destiné à faire la cuisine est considéré comme une pièce isolée.

Le logement doit disposer au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m, soit un volume habitable au moins égal à 20 m³.

Marge de recul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de la façade.

L'imposition d'une marge de reculement par rapport aux voies et emprises publiques (places, espaces verts...) a pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances,
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues,
- d'homogénéiser et de pérenniser les compositions urbaines et les paysages perçus depuis la rue,
- de favoriser une composition urbaine, paysagère, végétale ou boisée depuis les rues.

Modification de construction

Transformation de tout ou partie d'une construction existante, sans augmentation d'emprise, de surface ou de volume (qui relèverait de l'extension), avec ou sans changement de destination.

Mur bahut

Muret bas maçonné souvent surmonté d'un matériau différent : grillage, bois, treillis, tubes...

Opération d'aménagement d'ensemble

Peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du code de l'urbanisme :

- les zones d'aménagement concerté (ZAC)
- les lotissements
- les associations foncières urbaines (AFU), dans la mesure où ces opérations d'aménagement garantissent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement et d'équipement de l'espace cohérent sur une portion conséquente d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

dans certains cas, pour assurer la qualité de l'urbanisation d'un espace, le règlement conditionne cette urbanisation à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble devant couvrir la totalité d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Ouvrages techniques ou superstructure

Volume construit se superposant à la toiture : local de machinerie d'ascenseur, locaux techniques divers, souches de cheminée...

Les antennes, paratonnerres et paraboles ne sont pas considérés comme des ouvrages techniques ou des superstructures.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

Ouvrages publics et installations d'intérêt général

Les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue :

- les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...).
- les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...).

Une installation d'intérêt général doit répondre à 3 critères :

- elle doit avoir une fonction collective,
- la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
- le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

Parcs d'attraction - Art. R 442 du Code de l'Urbanisme

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Ces installations sont soumises à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R 442-2 du code de l'urbanisme).

Pièces principales ou secondaires

Dans le cadre du présent règlement, les possibilités d'implantation des constructions, quelque soit leur destination, peuvent être différentes selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- des pièces principales, c'est-à-dire celles affectées au séjour, au repas, au sommeil, au jeu, à la cuisine ou au travail
- des pièces secondaires, c'est à dire toutes celles ne constituant des pièces principales, telles que celles affectées aux salles d'eau, sanitaires, dégagements, etc...

"propriété" - "terrain" - "unité foncière"

Constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

Reconstruction d'un bâtiment dans son volume

Correspond à la démolition (volontaire ou après sinistre) et la réédification consécutive, dans un court délai, d'un bâtiment de même destination, d'emprise au sol inférieure ou égale et sans augmentation du nombre de niveaux. La demande de permis de démolir, s'il y a lieu, doit être concomitante avec la demande de construire. Une ruine n'est pas considérée comme une construction, sa réédification n'entre donc pas dans la présente définition.

Restauration ou rénovation

Remise en état avec ou sans remise aux normes d'un bâtiment ou partie d'un bâtiment existant sans extension et n'entraînant pas de changement de destination.

Retrait - prospect

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de celle de la façade.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

Saillie

Désigne une avance qu'ont les membres, ornements ou moulures au-delà du nu des murs, comme pilastres, chambranles, plinthes, archivolttes, corniches, balcons, appuis

Services

Locaux abritant une activité de prestation autre qu'artisanale ou les fonctions administratives d'une entreprise.

Servitude de passage

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée peuvent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin dont les caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et aux exigences des services publics à caractère industriel et commercial.

Stationnement de caravane

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par l'article R 443-3 du Code de l'Urbanisme et pour les motifs définis par l'article R 443-10.

Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale. Au-delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

- ☐ sur un terrain aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- ☐ dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Surface de plancher

Selon les termes de l'article R112-2 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, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

Surface de vente

Il s'agit des espaces affectés :

- a. à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats ;
- b. à l'exposition des marchandises proposées à la vente ;
- c. au paiement des marchandises ;
- d. à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

En l'état actuel des textes et de la jurisprudence, ne sont notamment pas pris en compte dans la surface de vente :

- a. les locaux techniques ;
- b. les réserves ;
- c. les allées de circulation desservant les commerces indépendants d'un centre commercial ;
- d. les aires de stationnement des véhicules des clients ;

- e. les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise proposée à la vente;
- f. les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente;
- g. les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication, de préparation des marchandises proposées à la vente si leur accès est interdit au public.

Terrain

Est considéré comme terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Terrain naturel

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de régalage des terres.

Toit terrasse

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible. Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,...) sont assimilées aux toit-terrasses dans l'application du présent règlement.

Toiture dont la pente est extrêmement faible.

Unité foncière

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës, îlot de propriété unique d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire délimité par les voies publiques et les autres propriétés qui le cernent.

Voie

Espace de terrain consacré à la circulation piétonne, automobile...

Voie publique : voie appartenant au domaine public de la circulation (s'applique par extension aux places, squares...).

Voie privée ouverte au public : s'entend d'une voie privée utilisée couramment par des véhicules extérieurs : voie commune à l'intérieur d'un lotissement, voie de desserte d'un parc de stationnement de grand magasin ou d'établissement industriel ou de bureau.... Pour des raisons tant de commodité de la circulation que de sécurité il est exigé des caractéristiques permettant le croisement des véhicules, l'accès de matériel lourd des sapeurs-pompiers et des véhicules de collecte des ordures ménagères.

Voie privée réservée aux seuls habitants et leurs visiteurs : s'applique aux voies privées ne devant pas être empruntées normalement par d'autres que les occupants, et pour lesquelles le faible trafic permet des caractéristiques réduites : desserte de parc de stationnement résidentiel.

