

PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier d'Approbation

4A. REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du 25 mars 2024

PLU approuvé le	15/01/2013
Mise en compatibilité n°1	06/07/2015
Modification n°1	15/09/2015
Modification n°2	30/05/2016
Mise en compatibilité n°1	30/05/2016
Modification simplifiée n° 1	22/01/2019
Modification n°3	25/03/2024

Sommaire

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE 2 : LES ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	11
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	23
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	29
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	35
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI	40
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	45
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM	50
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UN	54
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP	57
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US	61
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ	64

CHAPITRE 3 LES ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUb	69
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUh	74
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUu	78

CHAPITRE 4 : LES ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	81
--------------------------------------	----

CHAPITRE 5 : LES ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	86
--------------------------------------	----

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

CHAPITRE 7 : CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

CHAPITRE 8 : CRITERES DE DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE ET DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS DIRECTEMENT LIEES ET NECESSAIRES A SON ACTIVITE

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Pierrelatte.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

1- Les zones urbaines (U)

Les zones urbaines dites zones U auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 2 sont :

- La zone UA, délimitée par un tireté, est repérée par l'indice UA au plan de zonage ;
- La zone UB, délimitée par un tireté, est repérée par l'indice UB au plan de zonage ; elle comprend un secteur UBa et un secteur UBb ;
- La zone UC, délimitée par un tireté, est repérée par l'indice UC au plan de zonage ;
- La zone UD, délimitée par un tireté, est repérée par l'indice UD au plan de zonage ; elle comprend un secteur UDsr1 ;
- La zone UE, délimitée par un tireté, est repérée par l'indice UE au plan de zonage ;
- La zone UI, délimitée par un tireté, est repérée par l'indice UI au plan de zonage ;
- La zone UL, délimitée par un tireté, est repérée par l'indice UL au plan de zonage ; elle comprend un secteur ULa ;
- La zone UM, délimitée par un tireté, est repérée par l'indice UM au plan de zonage ;
- La zone UN, délimitée par un tireté, est repérée par l'indice UN au plan de zonage ;
- La zone UP, délimitée par un tireté, est repérée par l'indice UP au plan de zonage ;
- La zone US, délimitée par un tireté, est repérée par l'indice US au plan de zonage ;
- La zone UZ, délimitée par un tireté, est repérée par l'indice UZ au plan de zonage ; elle comprend un secteur UZa.

2- Les zones à urbaniser (AU)

Les zones à urbaniser dites zones AU auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 3 sont :

- la zone 1AU, délimitée par un tireté, est repérée par l'indice 1 AU au plan de zonage ;
- la zone 2AU h, délimitée par un tireté, est repérée par l'indice 2AUh au plan de zonage ;
- la zone 2AU i, délimitée par un tireté, est repérée par l'indice 2AUi au plan de zonage ;
- la zone 2AU n, délimitée par un tireté, est repérée par l'indice 2AUn au plan de zonage.

3- Les zones agricoles (A)

Les zones agricoles, dites zones A, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 4 sont :

- La zone A, délimitée par un tireté, est repérée par l'indice A au plan de zonage, elle comprend un secteur Ai.

4- Les zones naturelles (N)

Les zones naturelles, dites zones N, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 5 sont :

- La zone N, délimitée par un tireté, est repérée par l'indice N au plan de zonage ; elle comprend un secteur NSr1.

Les documents graphiques comportent également :

- des terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- Le bâti agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L123-3-1 ;
- Des servitudes de mixité sociale au titre de l'article L.123-1-5 16 du Code de l'Urbanisme
- Les périmètres des secteurs concernés par un risque naturel ou technologique renvoyant aux dispositions du chapitre 6.
- Périmètre d'exploitation carrière (article R 151-34 2° du Code de l'Urbanisme);
- Les périmètres de centralité au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme
- Un périmètre de droit de préemption commercial annexé au PLU au titre de l'article Article L214-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 4 - LEXIQUE

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

Alignement : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.

Annexe : bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

Clôture : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc.

Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur), cliniques, maisons de retraites (EHPAD)....
- les établissements d'action sociale ;

- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...).

Construction à usage d'hébergement hôtelier : il s'agit des constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil...).

Emprise au sol : elle se définit par le rapport entre la superficie au sol qu'occupe la projection verticale des bâtiments (exception faite des ouvrages enterrés) et la superficie du terrain.

Emprises publiques : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).

Façade d'un terrain : limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.

Logement de fonction : lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

Logement social : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.320-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Lotissement : constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Reconstruction après sinistre : lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement ne permettent pas la reconstitution d'un bâtiment sinistré, la reconstruction de ce bâtiment est admise conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme avec une volumétrie à l'identique de celle du bâtiment sinistré, légalement autorisé.

Sol naturel : il s'agit du sol existant avant travaux.

Surface de plancher : 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 imperméabilisée : superficie imperméable comprenant l'emprise au sol du bâti, les terrasses, pavés autobloquants, les voies d'accès privatives, le stationnement revêtus.

Terrain ou unité foncière : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.

ARTICLE 5 – MODALITE D'APPLICATION DES REGLES

Les articles 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie (publique ou privée ouverte à la circulation publique) ou d'une emprise publique.

Ils ne s'appliquent donc pas :

- par rapport aux limites qui séparent l'unité foncière d'un terrain public qui a une fonction autre que la circulation (exemples : école, mairie, parc ou square, cimetière...). Dans ce cas, ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent ;
- par rapport aux dessertes internes des constructions sur le terrain de l'opération.

Les règles fixées aux articles 6 ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture ;
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur ;
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées aux articles 6 des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

Les articles 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) des différentes zones ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel et non apparentes à l'achèvement de la construction ;
- aux débords de toiture ;
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur ;
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX MARGES DE REcul

Le Schéma d'Orientations des Déplacements Routiers de la Drôme et le règlement de voirie départemental impliquent le respect de marge de recul des constructions à vocation d'habitation par rapport à certaines voies.

Sauf indications contraires détaillées dans chaque article 6 des différentes zones, les habitations doivent être implantées en dehors des espaces urbanisés en respectant les marges de recul suivantes :

- 75 m de la RD 93 n avec possibilité de dérogation au titre de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme ;
- 35 m de la RD 59 ;
- 25 m de la RD 13 ;
- 15 m des RD 358, RD 858, RD 879 et RD 823.

ARTICLE 7 - MESURES APPLICABLES DANS LES PERIMETRES DE REALISATION DE LA MIXITE SOCIALE PRIS EN APPLICATION DE L'ARTICLE L 123-1-16 DU CODE DE L'URBANISME

Rappel de l'article L 123-1-16° du Code de l'Urbanisme

/..

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

/.....

16° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Normes applicables dans les périmètres de réalisation de la mixité sociale :

- les périmètres d'application de cette norme sont portés aux documents graphiques
- Cette norme de réalisation de mixité sociale s'applique à tout programme de logements supérieur ou égal à 1500 m² de la surface de plancher totale créée impliquant de réaliser 30% de logements locatifs sociaux ».
- l'autorisation d'occupation du sol est conditionnée à la réalisation effective des objectifs de mixité sociale inscrits au paragraphe suivant.

ARTICLE 8 – ESPACES VERTS PROTEGES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme

L'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ». A ce titre, le présent PLU identifie un certain nombre d'espaces verts à protéger.

Ces secteurs végétalisés doivent conserver leur aspect prédominant.

CHAPITRE 2 : LES ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone **UA** correspond au centre ancien de la ville. Il s'agit d'une zone d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont construits en ordre continu ou semi-continu.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les constructions à usage d'artisanat ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UA 2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

En outre : a) dans le périmètre de centralité signalé par la symbolique  dans le document graphique du règlement, sont interdits :

- le changement de destination des surfaces à usage de commerces situées en rez-de-chaussée,
- les commerces autres que ceux visés à l'article UA 2 ;

b) dans le périmètre de protection commerciale signalé par la symbolique  dans le document graphique du règlement, sont interdits :

- les commerces et services relevant des codes NAF 58.11Z à 82.99Z et NAF 94.11Z à 96.9Z. »

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils sont nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou d'une utilisation du sol admise sans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou qu'ils portent atteinte au caractère du site ;
- l'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux publics et les réseaux d'intérêt public sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique ;
- En outre, dans le périmètre de centralité signalé par la symbolique  dans le document graphique du règlement, les commerces sont admis sous réserve d'être des commerces de détails.

2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances. Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (tels que les risques naturels, et le bruit, etc.) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, les dispositions les plus restrictives s'appliquent.

2.3. Dans l'ensemble de la zone UA, la côte de plancher des locaux utilisables devra être située à 20 cm au-dessus du niveau de l'axe de la voirie de desserte la plus élevée, dans la proximité immédiate du projet.

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Définition de la desserte : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains

3.1.1. Conditions de desserte

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à proximité d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2 - Définition de l'accès : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus d'être desservis par un réseau d'assainissement collectif, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par une limitation de l'imperméabilisation, la création de chaussées ou parkings avec structure réservoir, ou la réalisation de bassins secs non couverts ou noues intégrées dans l'aménagement des espaces verts, etc.) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

4.3 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

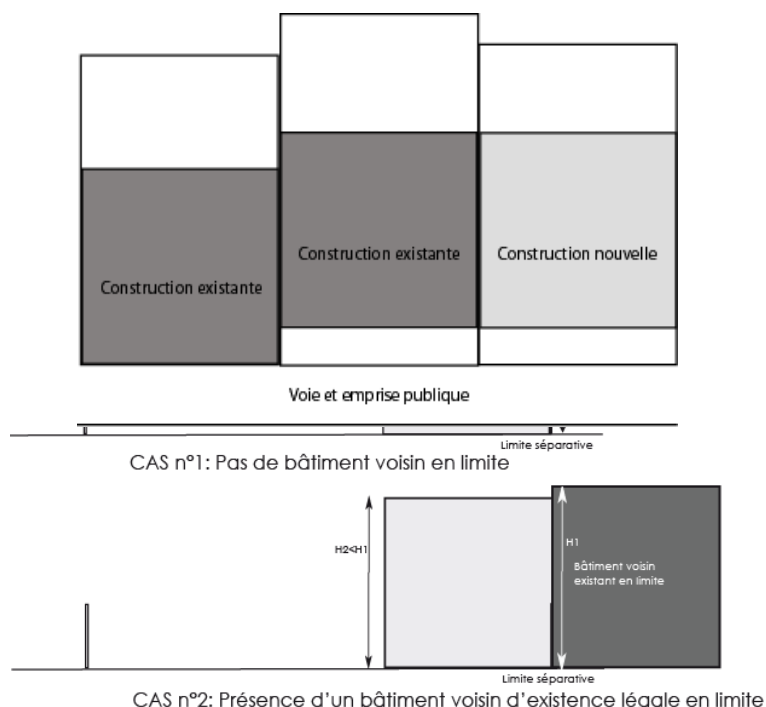
Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Sauf indication contraire portée au document graphique ou dans l'article 6 du chapitre 1, les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.

6.2 - Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant situé sur le fond voisin et implanté en retrait ;



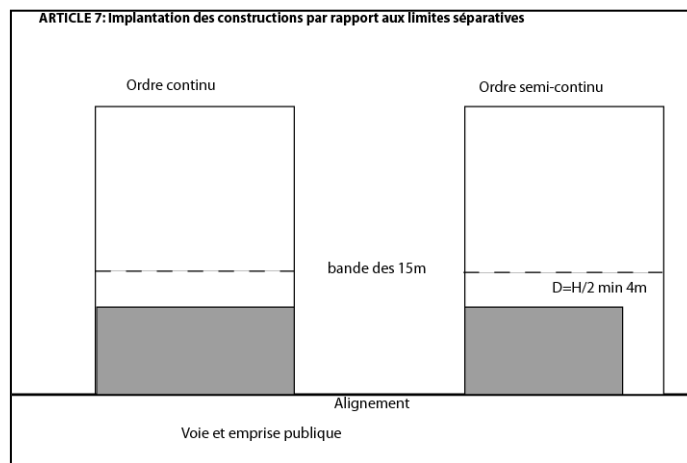
- le terrain présente une largeur de façade sur rue supérieure à 25m ;
- les agrandissements de bâtiments existants, régulièrement édifiés, implantés avec des retraits différents peuvent être autorisés en retrait si les implantations respectent : l'alignement du bâtiment principal ou si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement y est garantie et si les conditions de sécurité des usagers sont requises ;

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les bâtiments bordant une voie ou une emprise publique doivent être implantés sur une profondeur maximale de 15m à partir de l'alignement :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre ;
- soit en ordre semi-continu, sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans être inférieure à 4 m.



7.2 - Au-delà de cette bande de 15m, les bâtiments pourront être édifiés le long des limites séparatives :

- dans le cas de constructions nouvelles n'excédant pas 3,50m de hauteur ;
- dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sera au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces 2 points sans être inférieure à 4m.

7.3 - Les dispositions du 7.1 et du 7.2 ne sont pas opposables pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Conditions de mesure

Hauteur : La hauteur absolue est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau du faîtage.

Le sol existant peut être défini soit par :

- le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai sur le terrain initial ou le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial ;
- la voirie de desserte la plus élevée, dans la proximité immédiate du projet.

10.2 - Hauteur absolue maximale

La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 12 mètres.

Dans le cas où une construction serait à édifier en continuité du faîtage d'une construction existante, dont la hauteur excède le prospect ainsi défini, la hauteur de la construction à édifier pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

Par ailleurs, la règle de hauteur ne peut être opposée à toute demande d'autorisation de travaux visant à maintenir ou restituer son caractère à un bâtiment d'intérêt historique, urbanistique ou architectural.

Des hauteurs différentes pourront également être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les climatiseurs ne doivent pas apparaître en saillie sur les façades donnant sur les voies publiques.

Toute intervention sur un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5 7 devra être respectueuse de ce dernier ainsi que du contexte urbain dans lequel il se trouve.

Pour ces éléments de patrimoine identifiés, il est recommandé :

- de respecter les proportions des percements traditionnels,
- de maintenir les encadrements de fenêtre,
- de restituer les menuiseries en bois,
- de peindre les menuiseries,
- d'utiliser la tuile canal ou tuile plate dite « de Marseille » lors de la restauration de la couverture,
- de restaurer des enduits dans les tons « pierre »,
- aucune canalisation en doit être visible en façade exception faite des descentes d'eaux pluviales qui doivent être verticales et réalisées en zinc ou en aluminium.
- les éléments techniques (climatiseur, ventouses...) ne doivent pas apparaître en façade.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions doit être assuré en dehors des voies.

Pour les constructions à usage d'habitat, il est imposé un minimum de 1 place de stationnement ou garage par logement.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès privilégiera l'utilisation de matériaux poreux.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone **UB** correspond aux zones à dominante d'habitat de deuxième couronne.

Elle comprend :

- un secteur **UBa** où les règles favorisent une plus forte densité (immeubles collectifs, équipements publics et commerciaux) ;
- un secteur **UBb**, de plus faible densité, composé de petits collectifs.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article UB 2 ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UB 2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

En outre, dans le périmètre de centralité signalé par la symbolique ■ ■ ■ ■ ■ dans le document graphique du règlement, sont interdits :

- le changement de destination des surfaces à usage de commerces situées en rez-de-chaussée,
- les commerces autres que ceux visés à l'article UA 2 »

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils sont nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou d'une utilisation du sol admise dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou qu'ils portent atteinte au caractère du site ;
- l'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux publics et les réseaux d'intérêt public sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique ;
- En outre, dans le périmètre de centralité signalé par la symbolique ■ ■ ■ ■ ■ dans le document graphique du règlement, les commerces sont admis sous réserve d'être des commerces de détails.

2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (tels que les risques naturels, et le bruit, etc.) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, les dispositions les plus restrictives s'appliquent.

2.3. Dans l'ensemble de la zone UB, la côte de plancher des locaux utilisables devra être située à 20 cm au-dessus du niveau de l'axe de la voirie de desserte la plus élevée, dans la proximité immédiate du projet.

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Définition de la desserte : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains

3.1.1. Conditions de desserte

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à proximité d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2 - Définition de l'accès : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus d'être desservis par un réseau d'assainissement collectif, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par une limitation de l'imperméabilisation, la création de chaussées ou parkings avec structure réservoir, ou la réalisation de bassins secs non couverts ou noues intégrées dans l'aménagement des espaces verts, etc.) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

4.3 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

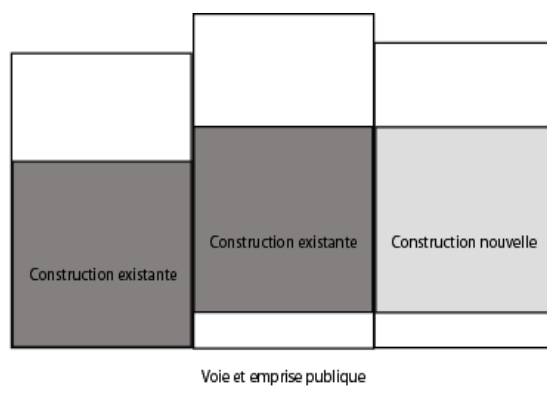
Non réglementé.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Sauf indication contraire portée au document graphique ou dans l'article 6 du chapitre 1, les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.

6.2 - Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant situé sur le fond voisin et implanté en retrait ;



- en secteur UB a ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement y est garantie et si les conditions de sécurité des usagers sont requises.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les bâtiments peuvent s'implanter :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre ;
 - soit en ordre semi-continu, sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans être inférieure à 4 m.
- soit en retrait des limites, à une distance au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans être inférieure à 4 m.

7.2 - Les dispositions du 7.1 ne sont pas opposables pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1- Conditions de mesure

Hauteur : La hauteur absolue est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau du faîtage.

Le sol existant peut être défini soit par :

- le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai sur le terrain initial ou le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial ;
- la voirie de desserte la plus élevée, dans la proximité immédiate du projet.

10.2- Hauteur absolue maximale

En UB et UBa, la hauteur au faîtage des constructions est limitée à 15 mètres.

En UBb, la hauteur au faîtage des constructions est limitée à 12 mètres.

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser la hauteur des constructions mitoyennes ou en vis à vis.

Des hauteurs différentes pourront également être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les climatiseurs ne doivent pas apparaître en saillie sur les façades donnant sur les voies publiques.

11.2 - Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 m, elles seront composées :

- soit d'un mur plein, qui pourra être rythmé par des niches ou des jardinières ;
- soit d'un mur-bahut de 0,80 m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et/ou doublé d'une haie vive ;
- soit d'une haie vive et/ou d'un grillage ;

Les clôtures seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec les constructions environnantes.

Toute intervention sur un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5 7 devra être respectueuse de ce dernier ainsi que du contexte urbain dans lequel il se trouve.

Il est recommandé :

- de respecter les proportions des percements traditionnels,
- de maintenir les encadrements de fenêtre,
- de restituer les menuiseries en bois,
- de peindre les menuiseries,
- d'utiliser la tuile canal ou tuile plate dite « de Marseille » lors de la restauration de la couverture,
- de restaurer des enduits dans les tons « pierre »,
- aucune canalisation en doit être visible en façade exception faite des descentes d'eaux pluviales qui doivent être verticales et réalisées en zinc ou en aluminium.
- les éléments techniques (climatiseur, ventouses,...) ne doivent pas apparaître en façade.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

12.1 - Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) et par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

12.2 - Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitat	1 place/ 50m ² de surface de plancher	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinées des articles L.421-3 et R.111-4 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.
Hébergement hôtelier	1 place / chambre	
Bureaux	1 place / 35m ² de surface de plancher	
Commerces et artisanat	1 place / 50m ² de surface de plancher Cette norme ne s'applique pas aux commerces de détails situés dans le périmètre de centralité signalé par la symbolique ■■■■■ dans le document graphique du règlement	Le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois, un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50% de la surface de plancher totale. Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤200m ² pas de norme imposée ; si surfaces de réserves >200m ² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès privilégiera l'utilisation de matériaux poreux.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

La zone UC correspond à une zone mixte, située en 2^{ème} couronne d'urbanisation, privilégiant une forte densité. Elle comprend un secteur UC a à vocation exclusivement résidentielle.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'entrepôt à l'exception de celles mentionnées à l'article UC 2 ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les constructions à usage commercial en UC a ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UC 2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, sauf dans le secteur UC a ;
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils sont nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou d'une utilisation du sol admise sans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou qu'ils portent atteinte au caractère du site ;
- l'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent sauf dans le secteur UC a ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux publics et les réseaux d'intérêt public sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique.

2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (tels que les risques naturels, et le bruit, etc.) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, les dispositions les plus restrictives s'appliquent.

2.3. Dans l'ensemble de la zone UC, la côte de plancher des locaux utilisables devra être située à 20 cm au-dessus du niveau de l'axe de la voirie de desserte la plus élevée, dans la proximité immédiate du projet.

ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Définition de la desserte : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains

3.1.1. Conditions de desserte

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à proximité d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2 - Définition de l'accès : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par une limitation de l'imperméabilisation, la création de chaussées ou parkings avec structure réservoir, ou la réalisation de bassins secs non couverts ou noues intégrées dans l'aménagement des espaces verts, etc.) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés avec des aménagements et dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

4.3 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Sauf indication contraire portée au document graphique ou dans l'article 6 du chapitre 1, les bâtiments doivent respecter un recul de 5m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

6.2 - Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes comprises tout ou en partie entre l'alignement et le recul imposé à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain. Les extensions doivent en outre s'inscrire dans le prolongement du bâtiment existant et s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement y est garantie et si les conditions de sécurité des usagers sont requises ;
- pour des implantations par rapport aux voies propres des opérations d'ensemble ;
- pour l'implantation des piscines non couvertes qui devront toutefois respecter un recul minimal de 2m ;
- à l'intérieur des lotissements dont les règles sont obsolètes, les constructions devront s'implanter selon l'ordonnancement des constructions voisines.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives dans les cas suivants :

- lorsque les constructions sont édifiées simultanément de part et d'autre d'une limite séparative commune, et qu'elles forment un ensemble architectural cohérent ;
- lorsque les constructions existantes sur le terrain voisin sont elles même implantées sur la limite séparative et que la masse bâtie ainsi formée constitue un ensemble architectural cohérent ;
- lorsque la construction à édifier sur la limite séparative ne présente pas dans une bande de 3 mètres comptée horizontalement à partir de cette limite séparative, de partie supérieure à 3.5 au dessus du sol naturel.

7.2 - Des implantations différentes sont admises dans le cadre d'opérations d'ensemble. Dans ce cas les reculs définis plus haut ne s'appliquent qu'aux limites séparatives de l'unité foncière faisant l'objet de l'opération d'ensemble.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Conditions de mesure

Hauteur : La hauteur absolue est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau du faîtage.

Le sol existant peut être défini soit par :

- le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai sur le terrain initial ou le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial ;
- la voirie de desserte la plus élevée, dans la proximité immédiate du projet.

10.2 - Hauteur absolue maximale

La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 11 mètres.

Des hauteurs différentes pourront également être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les climatiseurs ne doivent pas apparaître en saillie sur les façades donnant sur les voies publiques.

Développement durable

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain.

Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,

En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

Sont notamment recommandés :

- les toitures végétalisées (gazons, plantations) ;
- les projets d'isolation par extérieur ;
- les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques ;
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

11.2 - Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 m, elles seront composées :

- soit d'un mur plein, qui pourra être rythmé par des niches ou des jardinières ;
- soit d'un mur-bahut de 0,80 m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et/ou doublé d'une haie vive ;
- soit d'une haie vive et/ou d'un grillage ;

Les clôtures seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec les constructions environnantes.

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

12.1 - Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) et par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

12.2 - Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitat	1 place/ 50m ² de surface de plancher	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinées des articles L.421-3 et R.111-4 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.
Hébergement hôtelier	1 place / chambre	
Bureaux	1 place / 35m ² de surface de plancher	
Commerces et artisanat	1 place / 50m ² de surface de plancher	Le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois, un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50% de la surface de plancher totale. Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤200m² pas de norme imposée ; si surfaces de réserves >200m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès privilégiera l'utilisation de matériaux poreux.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet (*Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014*)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone

La zone UD est un secteur à dominante résidentielle de type pavillonnaire. Elle accueille principalement des constructions individuelles.

Elle comprend un secteur UDsr1 situé dans le périmètre rapproché du captage.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'artisanat dans l'ensemble de la zone UD ;
- les constructions à usage commercial ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- 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 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, sauf dans le secteur UDsr 1 où elles sont interdites ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux publics et les réseaux d'intérêt public sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique ;

2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances. Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (tels que les risques naturels, et le bruit, etc.) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, les dispositions les plus restrictives s'appliquent.

2.3. Dans l'ensemble de la zone UD, la cote de plancher des locaux utilisables devra être située à 20 cm au-dessus du niveau de l'axe de la voirie de desserte la plus élevée, dans la proximité immédiate du projet.

2.4. Prise en compte des dispositions particulières aux servitudes de mixité sociale au titre de l'article L123-1-5-16 du Code de l'Urbanisme

Dans la zone UD, une servitude de mixité sociale est créée. Elle est repérée aux documents graphiques par une trame jaune.

Dans cette zone, les programmes immobiliers de plus de 2000 m² de surface de plancher devront intégrer au moins 20 % de logements sociaux.

La mise en œuvre de la servitude L.123-1-5 16 s'applique pour les constructions neuves. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes ne sont pas concernés par ce dispositif. La servitude est levée après urbanisation complète de la zone.

ARTICLE UD 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Définition de la desserte : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains

3.1.1. Conditions de desserte

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à proximité immédiate d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2 - Définition de l'accès : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par une limitation de l'imperméabilisation, la création de chaussées ou parkings avec structure réservoir, ou la réalisation de bassins secs non couverts ou noues intégrées dans l'aménagement des espaces verts, etc.) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés avec des aménagements et dispositifs appropriés et adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

4.3 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Sauf indication contraire portée au document graphique ou dans l'article 6 du chapitre 1 du présent règlement, les bâtiments doivent respecter un recul de 5m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

6.2 - Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes comprises tout ou en partie entre l'alignement et le recul imposé à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain. Les extensions doivent en outre s'inscrire dans le prolongement du bâtiment existant et s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement y est garantie et si les conditions de sécurité des usagers sont requises ;
- pour des implantations par rapport aux voies propres des opérations d'ensemble ;
- pour l'implantation des piscines non couvertes qui devront toutefois respecter un recul minimal de 2m ;
- à l'intérieur des lotissements dont les règles sont obsolètes, les constructions devront s'implanter selon l'ordonnancement des constructions voisines.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives dans les cas suivants :

- lorsque les constructions existantes sur le terrain voisin sont elles même implantées sur la limite séparative et que la masse bâtie ainsi formée constitue un ensemble architectural cohérent ;
- lorsque la construction à édifier sur la limite séparative ne présente pas dans une bande de 3 mètres comptée horizontalement à partir de cette limite séparative, de partie supérieure à 3.5 au-dessus du sol naturel.

7.2 - Des implantations différentes sont admises dans le cadre d'opérations d'ensemble. Dans ce cas les reculs définis plus haut ne s'appliquent qu'aux limites séparatives de l'unité foncière faisant l'objet de l'opération d'ensemble.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Conditions de mesure

Hauteur : La hauteur absolue est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau du faîtage.

Le sol existant peut être défini soit par :

- le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai sur le terrain initial ou le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial ;
- la voirie de desserte la plus élevée, dans la proximité immédiate du projet.

10.2 - Hauteur absolue maximale

La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 8 mètres.

Des hauteurs différentes pourront également être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les climatiseurs ne doivent pas apparaître en saillie sur les façades donnant sur les voies publiques.

Développement durable

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,

En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

Sont notamment recommandés :

- les toitures végétalisées (gazons, plantations) ;
- les projets d'isolation par extérieur ;
- les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques ;
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

11.2 - Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 m, elles seront composées :

- soit d'un mur plein, qui pourra être rythmé par des niches ou des jardinières ;
- soit d'un mur-bahut de 0,80 m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et/ou doublé d'une haie vive ;
- soit d'une haie vive et/ou d'un grillage.

Les clôtures seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec les constructions environnantes.

ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

12.1 - Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) et par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

12.2 - Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitat	1 place/ 50m ² de surface de plancher	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinées des articles L.421-3 et R.111-4 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.
Hébergement hôtelier	1 place / chambre	
Bureaux	1 place / 35m ² de surface de plancher	
Commerces et artisanat	1 place / 50m ² de surface de plancher	Le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois, un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50% de la surface de plancher totale. Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤200m² pas de norme imposée ; si surfaces de réserves >200m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès privilégiera l'utilisation de matériaux poreux.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

La zone **UE** correspond à un secteur destiné à l'accueil d'activités commerciales et artisanales.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions nouvelles à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UE 2 ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées au gardiennage et à la surveillance des installations et qu'elles soient intégrées au bâtiment d'exploitation ;
- les constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, poste de relèvement, antennes, etc...) sous réserve de s'intégrer à l'aspect architectural environnant ;
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils sont nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou d'une utilisation du sol admise sans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou qu'ils portent atteinte au caractère du site ;

2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (tels que les risques naturels, et le bruit, etc.) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, les dispositions les plus restrictives s'appliquent.

2.3. Dans l'ensemble de la zone UE, la côte de plancher des locaux utilisables devra être située à 20 cm au-dessus du niveau de l'axe de la voirie de desserte la plus élevée, dans la proximité immédiate du projet.

ARTICLE UE3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Définition de la desserte : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains

3.1.1. Conditions de desserte

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse, lorsqu'elles sont nécessaires doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à proximité d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2 - Définition de l'accès : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par une limitation de l'imperméabilisation, la création de chaussées ou parkings avec structure réservoir, ou la réalisation de bassins secs non couverts ou noues intégrées dans l'aménagement des espaces verts, etc.) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés avec des aménagements et dispositifs appropriés et adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

4.3 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Sauf indications contraires portées au document graphique ou dans l'article 6 du chapitre 1 du présent règlement, les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des futures voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation.

6.2 - Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Si la règle ci-dessus entraîne l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 mètres.

7.2 - Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Conditions de mesure

Hauteur : La hauteur absolue est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau du faîtage.

Le sol existant peut être défini soit par :

- le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai sur le terrain initial ou le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial ;
- la voirie de desserte la plus élevée, dans la proximité immédiate du projet.

10.2 - Hauteur absolue maximale

La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 12 mètres.

Des hauteurs différentes pourront également être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent contribuer à l'harmonie de leur environnement, par les bonnes proportions de leurs volumes et de leurs éléments, ainsi que par la qualité des matériaux mis en œuvre et par le choix des couleurs employées pour leur embellissement.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

12.1 - Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Néanmoins, aucune place de stationnement ne sera exigée pour tout projet en deçà de la première tranche (exemple : moins de 35m² de surface de plancher pour les bureaux).

12.2 - Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
Hébergement hôtelier	1 place / chambre	
Bureaux	1 place / 35m ² de surface de plancher	
Commerces et artisanat	1 place / 50m ² de surface de plancher	Le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois, un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50% de la surface de plancher totale. Pour les livraisons : si surfaces de réserves $\leq 200\text{m}^2$ pas de norme imposée ; si surfaces de réserves $> 200\text{m}^2$: une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès privilégiera l'utilisation de matériaux poreux.

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité).

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (*Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014*)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère de la zone

La zone **UI** correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités artisanales et industrielles.

Elle comprend un **secteur Uic**, dans lequel les commerces ne sont pas limités.

Elle comprend également un **secteur Ulcr** destiné à accueillir les constructions et installations en lien avec l'exploitation de carrières (installations de concassage ainsi que les centrales d'enrobage et les centrales de béton).

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions nouvelles à usage d'habitation autres que celles liées au gardiennage et à la surveillance des installations ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage commercial d'une superficie supérieure à 300 m2 de surface de plancher, **sauf dans le secteur Uic, où les commerces sont autorisés sans limitation de surface :**
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées au gardiennage et à la surveillance des installations et qu'elles soient intégrées au bâtiment d'exploitation ;
- les constructions ou installations d'intérêt public sous réserve de s'intégrer à l'aspect architectural environnant ;
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils sont nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou d'une utilisation du sol admise sans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou qu'ils portent atteinte au caractère du site ;

2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (tels que les risques naturels, et le bruit, etc.) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, les dispositions les plus restrictives s'appliquent.

2.3. Dans l'ensemble de la zone UI, la cote de plancher des locaux utilisables devra être située à 20 cm au-dessus du niveau de l'axe de la voirie de desserte la plus élevée, dans la proximité immédiate du projet.

2.4. Prise en compte des dispositions particulières liées à l'exploitation de carrières et de gravières

Dans les secteurs concernés par la trame graphique établie sur le plan de zonage au titre de l'article R 151-34 2° du Code de l'Urbanisme, nommée « périmètre d'exploitation de carrière », sont autorisées l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que les installations et constructions qui y sont liées, à condition que les secteurs exploités soient remis en état conformément à leur zonage initial à l'arrêt de l'exploitation.

2.5. Dans le secteur Ulcr, seules sont autorisées les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation de carrière, de gravières ou de toute autre exploitation du sous-sol, à l'exception des logements de fonctions.

ARTICLE UI 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Définition de la desserte : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains

3.1.1. Conditions de desserte

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse, lorsqu'elles sont nécessaires doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à proximité d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2- Définition de l'accès : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UI 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par une limitation de l'imperméabilisation, la création de chaussées ou parkings avec structure réservoir, ou la réalisation de bassins secs non couverts ou noues intégrées dans l'aménagement des espaces verts, etc.) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés avec des aménagements et dispositifs appropriés et adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

4.3 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- Sauf indications contraires portées au document graphique ou dans l'article 6 du chapitre1 du présent règlement, les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des futures voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation.

6.2 - Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Si la règle ci-dessus entraîne l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 mètres.

7.2 - Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1- Conditions de mesure

Hauteur : La hauteur absolue est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau du faîtage.

Le sol existant peut être défini soit par :

- le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai sur le terrain initial ou le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial ;
- la voirie de desserte la plus élevée, dans la proximité immédiate du projet.

10.2 - Hauteur absolue maximale

La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 15 mètres.

Des hauteurs différentes pourront également être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent contribuer à l'harmonie de leur environnement, par les bonnes proportions de leurs volumes et de leurs éléments, ainsi que par la qualité des matériaux mis en œuvre et par le choix des couleurs employées pour leur embellissement.

ARTICLE UI 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Le nombre de places de stationnement sera en lien avec l'usage et la consistance (surface de planchers) de la construction.

La dimension minimale d'une place de stationnement est de 2,5 x 5 m.

Les entrepôts, établissements industriels, artisanaux ou commerciaux devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et de manutention sans encombrer la voie publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux commerces de détails situés dans le périmètre de centralité signalé par la symbolique dans le document graphique du règlement.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès privilégiera l'utilisation de matériaux poreux.

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité).

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (*Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014*)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Caractère de la zone

La zone **UL** est une zone économique destinée à l'accueil d'activités touristiques.

Elle comprend un secteur **UL a** différencié par ses règles de hauteur.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, poste de relèvement, antennes, etc...) sous réserve de s'intégrer à l'aspect architectural environnant.
- les constructions à usage de commerce sous réserve qu'elles soient liées au fonctionnement des activités de la zone ;
- les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux activités admises dans la zone ;
- les constructions à usage d'activité artisanale sous réserve qu'elles soient associées à des activités touristiques et compatibles avec l'accueil du public à proximité;
- l'aménagement et l'extension limitée à 30% des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent ;
- les entrepôts commerciaux sous réserve qu'ils soient liés et nécessaires aux activités admises dans la zone ;
- les installations classées soumises à déclaration ou autorisation sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises par ailleurs, et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage
- les constructions destinées à l'industrie sous réserve qu'elles soient associées à des activités touristiques et compatibles avec l'accueil du public à proximité.
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ;

2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (tels que les risques naturels, et le bruit, etc.) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, les dispositions les plus restrictives s'appliquent.

2.3. Dans l'ensemble de la zone UL, la cote de plancher des locaux utilisables devra être située à 20 cm au-dessus du niveau de l'axe de la voirie de desserte la plus élevée, dans la proximité immédiate du projet.

ARTICLE UL 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1- Définition de la desserte : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains

3.1.1. Conditions de desserte

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse, lorsqu'elles sont nécessaires doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à proximité d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2 - Définition de l'accès : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UL 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par une limitation de l'imperméabilisation, la création de chaussées ou parkings avec structure réservoir, ou la réalisation de bassins secs non couverts ou noues intégrées dans l'aménagement des espaces verts, etc.) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés avec des aménagements et dispositifs appropriés et adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

4.3 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- Sauf indications contraires portées au document graphique ou dans l'article 6 du chapitre I du présent règlement, les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des futures voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation.

6.2 - Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Si la règle ci-dessus entraîne l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 mètres.

7.2 - Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics 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 DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Conditions de mesure

Hauteur : La hauteur absolue est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau du faîtage.

Le sol existant peut être défini soit par :

- le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai sur le terrain initial ou le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial ;
- la voirie de desserte la plus élevée, dans la proximité immédiate du projet.

10.2 - Hauteur absolue maximale

En secteur UL, la hauteur au faîtage des constructions est limitée à 14 mètres.

Dans le secteur ULa, la hauteur au faîtage des constructions est limitée à 10 mètres.

Des hauteurs différentes pourront également être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent contribuer à l'harmonie de leur environnement, par les bonnes proportions de leurs volumes et de leurs éléments, ainsi que par la qualité des matériaux mis en œuvre et par le choix des couleurs employées pour leur embellissement.

Les blocs climatiseurs et locaux techniques doivent être agencés de manière à ne pas être visibles des voies publiques.

ARTICLE UL 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

12.1 - Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Néanmoins, aucune place de stationnement ne sera exigée pour tout projet en deçà de la première tranche (exemple : moins de 35m² de surface de plancher pour les bureaux).

12.2 - Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
Hébergement hôtelier	1,5 place / chambre	
Bureaux	1 place / 25m ² de surface de plancher	
Commerces	1 place/25m ² de surface de plancher	Le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois, un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50% de la surface de plancher totale. Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤200m ² pas de norme imposée ; si surfaces de réserves >200m ² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée.
Artisanat et industrie	1 place/80m ² de surface de plancher	
Entrepôts	1 place/400m ² de surface de plancher	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux et drainant.

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité).

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (*Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014*)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

Caractère de la zone

La zone **UM** est une zone économique destinée à l'accueil d'activités artisanales partiellement situées dans la zone radiologique de 10 mSv de la centrale nucléaire.

ARTICLE UM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage de bureaux autres que celles-liées mentionnées à l'article UM2
- les constructions à usage d'activités commerciales
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UM 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage de bureaux à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement de la zone
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ;

2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (tels que les risques naturels, et le bruit, etc.) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, les dispositions les plus restrictives s'appliquent.

ARTICLE UM 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1- Définition de la desserte : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains

3.1.1. Conditions de desserte

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse, lorsqu'elles sont nécessaires doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à proximité d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2 - Définition de l'accès : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UM 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par une limitation de l'imperméabilisation, la création de chaussées ou parkings avec structure réservoir, ou la réalisation de bassins secs non couverts ou noues intégrées dans l'aménagement des espaces verts, etc.) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés avec des aménagements et dispositifs appropriés et adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

4.3 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UM 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UM 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des futures voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Si la règle ci-dessus entraîne l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

ARTICLE UM 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE UM 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UM 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UM 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Conditions de mesure

Hauteur : La hauteur absolue est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau du faîtage.

Le sol existant peut être défini soit par :

- le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai sur le terrain initial ou le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial ;
- la voirie de desserte la plus élevée, dans la proximité immédiate du projet.

10.2 - Hauteur absolue maximale

En zone UM, la hauteur au faîtage des constructions est limitée à 14 mètres.

Des hauteurs différentes pourront également être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UM 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent contribuer à l'harmonie de leur environnement, par les bonnes proportions de leurs volumes et de leurs éléments, ainsi que par la qualité des matériaux mis en œuvre et par le choix des couleurs employées pour leur embellissement.

Les blocs climatiseurs et locaux techniques doivent être agencés de manière à ne pas être visibles des voies publiques.

ARTICLE UM 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

12.1 - Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Une place de stationnement sera exigée pour tout projet en deçà de la première tranche (exemple : moins de 80 m² de surface de plancher pour l'artisanat).

12.2 - Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
Artisanat	1 place/80m ² de surface de plancher	Le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois, un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50% de la surface de plancher totale. Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤200m² pas de norme imposée ; si surfaces de réserves >200m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée.

ARTICLE UM 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux et drainant.

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité).

ARTICLE UM 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (*Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014*)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UN

Caractère de la zone

La zone **UN** est une zone d'activités industrielles liée aux Installations Nucléaires de Base.

ARTICLE UN 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions nouvelles à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UN2 ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage de commerces ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UN 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'habitation à condition que leur présence soit d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone ;
- les activités industrielles sous réserve qu'elles soient liées aux installations nucléaires de base ;
- les constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, poste de relèvement, antennes, etc...) sous réserve de s'intégrer à l'aspect architectural environnant.

2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (tels que les risques naturels, et le bruit, etc.) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, les dispositions les plus restrictives s'appliquent.

ARTICLE UN 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Définition de la desserte : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains

3.1.1. Conditions de desserte

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse, lorsqu'elles sont nécessaires doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à proximité d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2 - Définition de l'accès : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UN 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par une limitation de l'imperméabilisation, la création de chaussées ou parkings avec structure réservoir, ou la réalisation de bassins secs non couverts ou noues intégrées dans l'aménagement des espaces verts, etc.) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés avec des aménagements et dispositifs appropriés et adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

4.3 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UN 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UN 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des futures voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation.

6.2 - Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Si la règle ci-dessus entraîne l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

ARTICLE UN7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 mètres.

7.2 - Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UN 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UN 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UN 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UN 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent contribuer à l'harmonie de leur environnement, par les bonnes proportions de leurs volumes et de leurs éléments, ainsi que par la qualité des matériaux mis en œuvre et par le choix des couleurs employées pour leur embellissement.

ARTICLE UN 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UN 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UN 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

Caractère de la zone

La zone **UP** est une zone à vocation énergétique solaire.

ARTICLE UP1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions nouvelles à usage d'habitation autres que celles liées au gardiennage et à la surveillance des installations ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage de commerces ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les occupations et utilisations du sol nécessaires ou liées à la réalisation, l'exploitation et la maintenance des centrales photovoltaïques (modules photovoltaïques, locaux techniques, postes de livraison, ouvrages d'acheminement, et tout autre équipement qui s'y rattache) ;
- l'aménagement des constructions existantes ;
- les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements du sol nécessaires ou liés à la réalisation, l'exploitation et la maintenance des centrales photovoltaïques ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (tels que les risques naturels, et le bruit, etc.) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, les dispositions les plus restrictives s'appliquent.

ARTICLE UP3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Définition de la desserte : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains

3.1.1. Conditions de desserte

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse, lorsqu'elles sont nécessaires doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à proximité d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2 - Définition de l'accès : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UP 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par une limitation de l'imperméabilisation, la création de chaussées ou parkings avec structure réservoir, ou la réalisation de bassins secs non couverts ou noues intégrées dans l'aménagement des espaces verts, etc.) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés avec des aménagements et dispositifs appropriés et adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

4.3 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UP 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Sauf indication contraire portée au plan ou mentionnée dans l'article 6 du chapitre I du présent règlement, tout bâtiment doit être implanté à une distance de 3 mètres par rapport à l'alignement des futures voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation.

6.2 - Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Si la règle ci-dessus entraîne l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

7.2 - Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent contribuer à l'harmonie de leur environnement, par les bonnes proportions de leurs volumes et de leurs éléments, ainsi que par la qualité des matériaux mis en œuvre et par le choix des couleurs employées pour leur embellissement.

ARTICLE UP 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux et drainant.

ARTICLE UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (*Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014*)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

Caractère de la zone

La zone **US** est une zone à vocation de production énergétique par cogénération de biomasse.

ARTICLE US1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage de commerces ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE US 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les occupations et utilisations du sol nécessaires ou liées à la réalisation, l'exploitation et la maintenance de la centrale de cogénération (chaufferie, locaux techniques, postes de livraison, ouvrages d'acheminement et tout autre équipement qui s'y rattache) ;
- l'aménagement des constructions existantes ;
- les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements du sol nécessaires ou liés à la réalisation, l'exploitation et la maintenance de la centrale de cogénération ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (tels que les risques naturels, et le bruit, etc.) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, les dispositions les plus restrictives s'appliquent.

ARTICLE US3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Définition de la desserte : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains

3.1.1. Conditions de desserte

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse, lorsqu'elles sont nécessaires doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à proximité d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2 - Définition de l'accès : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE US 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par une limitation de l'imperméabilisation, la création de chaussées ou parkings avec structure réservoir, ou la réalisation de bassins secs non couverts ou noues intégrées dans l'aménagement des espaces verts, etc.) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés avec des aménagements et dispositifs appropriés et adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

4.3 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE US 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE US 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, tout bâtiment doit être implanté à une distance de 3 mètres par rapport à l'alignement des futures voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Si la règle ci-dessus entraîne l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

ARTICLE US 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres, réseau de chaleur enterré excepté.

ARTICLE US 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE US 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE US 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE US 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

ARTICLE US 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et adapté aux besoins générés par la centrale de cogénération.

ARTICLE US 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux et drainant.

ARTICLE US 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Caractère de la zone

La zone **UZ** correspond aux emprises de services et d'activités liées à l'aérodrome..

La zone comprend un sous-secteur UZa qui permet d'encadrer l'extension des activités industrielles présentes sur le secteur.

ARTICLE UZ1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions nouvelles à usage d'habitation autres que celles liées mentionnées à l'article UZ 2 ;
- les constructions à usages d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et d'entrepôts autres que celles mentionnées à l'article UZ 2 ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage de commerces autres que celles mentionnées à l'article UZ 2 ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UZ2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux, d'entrepôts, à condition qu'elles soient liées à la vocation de l'aérodrome ;
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées au fonctionnement de la zone ;
- les constructions techniques nécessaires au fonctionnement et aux activités liées à l'aérodrome ;
- les installations nécessaires et démontables, les affouillements et exhaussements du sol, l'édification de clôture, liés à des activités de loisirs, à condition d'être compatibles avec le fonctionnement de l'aérodrome.
- Dans le sous-secteur UZa, ne sont admises que les constructions à usage d'activités industrielles liées à l'aéronautique, et les activités connexes ou annexes.

2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (tels que les risques naturels, et le bruit, etc.) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, les dispositions les plus restrictives s'appliquent.

2.3. Dans l'ensemble de la zone UZ, la côte de plancher des locaux utilisables devra être située à 20 cm au-dessus du niveau de l'axe de la voirie de desserte la plus élevée, dans la proximité immédiate du projet.

ARTICLE UZ3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Définition de la desserte : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains

3.1.1. Conditions de desserte

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Le tracé des voies de desserte de la zone devra respecter les grands principes définis dans l'orientation d'aménagement.

Les voies en impasse, lorsqu'elles sont nécessaires doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

3.2 - Définition de l'accès : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UZ 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par une limitation de l'imperméabilisation, la création de chaussées ou parkings avec structure réservoir, ou la réalisation de bassins secs non couverts ou noues intégrées dans l'aménagement des espaces verts, etc.) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés avec des aménagements et dispositifs appropriés et adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

4.3 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UZ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- Tout bâtiment doit être implanté à une distance de 3 mètres par rapport à l'alignement des futures voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation.

6.2 - Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Si la règle ci-dessus entraîne l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

7.2 - Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UZ 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Conditions de mesure

Hauteur : La hauteur absolue est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau du faîtage.

Le sol existant peut être défini soit par :

- le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai sur le terrain initial ou le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial ;
- la voirie de desserte la plus élevée, dans la proximité immédiate du projet.

10.2 - Hauteur absolue maximale

La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 10 mètres sauf contrainte technique justifiée.

Des hauteurs différentes pourront également être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'au paysage urbain.

ARTICLE UZ 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol.

ARTICLE UZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet (*Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014*)

CHAPITRE 3

LES ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1Aub

Caractère de la zone

Située dans le hameau des Blaches, la zone 1AUB correspond à un secteur de la commune insuffisamment équipé dont l'ouverture à l'urbanisation est notamment conditionnée par la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement.

ARTICLE 1AUB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sol ne satisfaisant pas aux dispositions de l'article 1AUB2 ;
- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage de bureaux d'une superficie supérieure à 200 m2 de surface de plancher ;
- les constructions à usage de commerce ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage d'artisanat ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux publics et les réseaux d'intérêt public sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique ;
- dans l'ensemble de la zone 1AUB, la côte de plancher des locaux utilisables devra être située à 20 cm au-dessus du niveau de l'axe de la voirie de desserte la plus élevée ;

2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (tels que les risques naturels, et le bruit, etc.) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, les dispositions les plus restrictives s'appliquent.

2.3. Dans l'ensemble de la zone 1Aub, la côte de plancher des locaux utilisables devra être située à 20 cm au-dessus du niveau de l'axe de la voirie de desserte la plus élevée, dans la proximité immédiate du projet.

2.4. Prise en compte des dispositions particulières aux servitudes de mixité sociale au titre de l'article L123-1-5-16 du Code de l'Urbanisme

Dans la zone 1AUB, une servitude de mixité sociale est créée. Elle est repérée aux documents graphiques par une trame jaune.

Dans cette zone, les programmes immobiliers de plus de 2000 m² de surface de plancher devront intégrer au moins 20 % de logements sociaux.

La mise en œuvre de la servitude L.123-1-5 16 s'applique pour les constructions neuves. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes ne sont pas concernés par ce dispositif. La servitude est levée après urbanisation complète de la zone.

ARTICLE 1AUB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Définition de la desserte : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains

3.1.1. Conditions de desserte

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Le tracé des voies de desserte de la zone devra respecter les grands principes définis dans l'orientation d'aménagement.

Les voies en impasse, lorsqu'elles sont nécessaires doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à proximité d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2 - Définition de l'accès : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE 1AUB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Tout rejet d'effluents domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par une limitation de l'imperméabilisation, la création de chaussées ou parkings avec structure réservoir, ou la réalisation de bassins secs non couverts ou noues intégrées dans l'aménagement des espaces verts, etc.) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés avec des aménagements et dispositifs appropriés et adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

4.3 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone 1AUB, les constructions doivent être implantées à :

- 10 m de l'axe de la RD 833
- 1 m minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques

ARTICLE 1AUB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone 1Aub, toute construction doit être implantée à 1 m minimum des limites séparatives.

ARTICLE 1AUB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 1AUB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Conditions de mesure

Hauteur : La hauteur absolue est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau du faîtage.

Le sol existant peut être défini soit par :

- le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai sur le terrain initial ou le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial ;
- la voirie de desserte la plus élevée, dans la proximité immédiate du projet.

10.2 - Hauteur absolue maximale

La hauteur absolue des constructions est limitée à 9 m.

Des hauteurs différentes pourront également être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Développement durable

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités ;
- en limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

Sont notamment recommandés :

- les toitures végétalisées (gazons, plantations) ;
- les projets d'isolation par extérieur ;
- les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques ;
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

Éléments en façades et saillies

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques ;
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation ;
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions, sauf impossibilité technique ;
- les paraboles doivent être disposées de manière à ne pas être visibles des voies publiques.

11.2 - Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 m, elles seront composées :

- soit d'un mur plein rythmé par des niches ou des jardinières ;
- soit d'un mur-bahut de 0,80 m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et/ou doublé d'une haie vive ;
- soit d'une haie vive et/ou d'un grillage ;

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

ARTICLE 1AUB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Aux places de stationnement réalisées sur le terrain privatif de la construction, il doit être réalisé, dans les parties communes de l'opération, un nombre de place équivalent au nombre de logements créés.

12.1 - Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) et par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

12.2 - Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitat	1 place/ 60m ² de surface de plancher	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinées des articles L.421-3 et R.111-4 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

ARTICLE 1AUB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès privilégiera l'utilisation de matériaux poreux.

Les plantations compatibles avec l'orientation d'aménagement définie pour le secteur privilégieront les essences locales.

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

ARTICLE 1AUB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet (*Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014*)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUh

Caractère de la zone

La zone 2AUh correspond à des secteurs insuffisamment desservis ou non desservis par les équipements publics et constituant des réserves foncières destinées à terme à accueillir un développement principalement dédié à l'habitat.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée par une modification du PLU.

ARTICLE 2AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AUh2 sont interdites

ARTICLE 2AUh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone à condition ou sous réserve :
 - que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50m² ;
 - que pour les constructions à usage d'habitation, le projet ne conduise pas (et dans la limite d'une seule extension) à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 250m² de surface de plancher par unité foncière ;
 - que pour les autres destinations, le projet ne conduise pas (et dans la limite d'une seule extension) à un accroissement de plus de 25% de la surface de plancher existante au PLU approuvé.

Dans l'ensemble de la zone 2AUh sont en outre autorisées dans le respect des conditions mentionnées :

Les annexes –non accolées- aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 20 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscines) et de 3,5 m de hauteur. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

ARTICLE 2AUh 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE 2AUh 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AUh 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement.

ARTICLE 2AUh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

ARTICLE 2AUh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 2AUh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUh 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AUh 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUh 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUi

Caractère de la zone

La zone 2AUi correspond à un secteur insuffisamment desservi ou non desservi par les équipements publics et constituant une réserve foncière destinée à terme à accueillir des activités artisanales ou industrielles.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée par une modification du PLU.

ARTICLE 2AUi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AUi2 sont interdites

ARTICLE 2AUi 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone à condition ou sous réserve que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 25 m²

ARTICLE 2AUi 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE 2AUi 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AUi 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUi 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement.

ARTICLE 2AUi 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

ARTICLE 2AUi 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUi 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUi 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUi 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUi 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AUi 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUi 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUn

Caractère de la zone

La zone 2AUn correspond à un secteur insuffisamment desservi ou non desservi par les équipements publics et constituant une réserve foncière destinée à terme à accueillir des activités économiques liées aux Installations nucléaires de base du Tricastin.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée par une modification du PLU.

ARTICLE 2AUn 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AUn2 sont interdites

ARTICLE 2AUn 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone à condition ou sous réserve que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 25 m²

ARTICLE 2AUn 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE 2AUn 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AUn 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUn 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement.

ARTICLE 2AUn 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

ARTICLE 2AUn 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUn 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUn 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUn 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUn 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AUn 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUn 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 4 : LES ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractères de la zone :

La zone **A** comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

La zone A compte un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) : Le STECAL Ai correspondant aux activités industrielles en zone de serres.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- A condition qu'elles soient directement nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, et les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions (voir critères en annexe) :

- les bâtiments techniques ;
- les constructions à usage d'habitation, ainsi que les constructions qui lui sont complémentaires. La superficie hors œuvre brute maximale autorisée est de 300 m², dont 250m² de superficie hors œuvre nette maximale, sous réserve de l'existence légale d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire dans un rayon de 30m maximum par rapport au lieu projeté pour édifier cette construction. Cette règle de distance pourra ne pas être appliquée en cas d'impossibilité technique ou juridique dûment démontrée ;
- l'aménagement de bâtiments existants de caractère, en vue de permettre les activités d'accueil et de tourisme à la ferme, à condition que la surface de plancher initiale soit au moins égale à 50m² et sous réserve que ces bâtiments ne soient plus utiles au fonctionnement de l'exploitation agricole ;
- les aires naturelles de camping ;
- les installations classées ;

- A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole :

- les affouillements et exhaussements de sol ;

- A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en démontrant la nécessité technique de leur implantation sans porter atteinte au caractère de la zone :

- les ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées.

- Dans le STECAL Ai, à condition d'être directement liée à l'activité de la société Mistral Semence :

- Les constructions à destination d'industrie et d'activités (bureaux, locaux sociaux, ...) dans les limites d'emprise au sol et de hauteur précisées aux articles 9 et 10 du présent règlement :
 - 31 513m² d'emprise au sol totale pour les bâtiments et les serres.
 - 15 mètres de hauteur

Dans l'ensemble de la zone A, hors STECAL Ai, sont en outre autorisées dans le respect des conditions mentionnées :

- L'extension limitée à 33 % de la surface totale initiale, dans la limite de 200 m² de surface totale de la construction après travaux (existant + extension) des habitations existantes ; à condition que la surface totale initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m².

- Les annexes –non accolées- aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 20 m² de surface de plancher

et d'emprise au sol (total des annexes hors piscines) et de 3,5 m de hauteur. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (tels que les risques naturels, et le bruit, etc.) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, les dispositions les plus restrictives s'appliquent.

2.3. Les bâtiments identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Ceux-ci sont identifiés dans le chapitre 8.

2.4. Prise en compte des dispositions particulières liées à l'exploitation de carrières et de gravières

Dans les secteurs concernés par la trame graphique établie sur le plan de zonage au titre de l'article R 151-34 2° du Code de l'Urbanisme, nommée « périmètre d'exploitation de carrière », sont autorisées l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, à condition que les secteurs exploités soient remis en état conformément à leur zonage initial à l'arrêt de l'exploitation.

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementé.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au document graphique ou mentionnée dans l'article 6 du chapitre I du présent règlement, les bâtiments doivent s'implanter à 5m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent respecter une distance minimale de 5m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le STECAL Ai, les constructions existantes à usage industriel sont autorisées à condition de ne pas augmenter le volume existant à la date d'approbation de la modification du PLU, à savoir 31 513m² d'emprise au sol totale.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Conditions de mesure

Hauteur : La hauteur absolue est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau du faîtage.

Le sol existant peut être défini soit par :

- le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai sur le terrain initial ou le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial ;
- la voirie de desserte la plus élevée, dans la proximité immédiate du projet.

10.2 - Hauteur absolue maximale

La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 7mètres à l'exception des bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur supérieure.

Des hauteurs différentes pourront également être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le STECAL Ai, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 15m.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Modification et extension de bâtiments existants

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissement, soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Implantation

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

Volumétrie

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensembles de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres ou ensembles végétaux de grande valeur.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 5 : LES ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

La zone N recouvre les espaces naturels de la commune.

Cette zone comprend un secteur NSr1, zone de captage avec remontée de nappe.

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- l'aménagement, la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU y compris dans le cadre d'une habitation de l'adjonction de ses éléments complémentaires de confort/loisirs (piscines...).
- l'extension limitée des bâtiments principaux existants régulièrement édifiés à la date d'approbation du PLU à condition ou sous réserve :
 - que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m² ;
 - que le projet (existant + extension) n'excède pas un total de 200m² de surface de plancher par unité foncière ;
 - de ne pas porter atteinte au caractère naturel ou paysager des lieux.
- les ouvrages techniques d'intérêt collectif nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone.
- les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Dans l'ensemble de la zone N sont en outre autorisées dans le respect des conditions mentionnées :

Les annexes –non accolées- aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 20 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscines) et de 3,5 m de hauteur. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

2.2. Prise en compte des dispositions particulières liées à l'exploitation de carrières et de gravières

Dans les secteurs concernés par la trame graphique établie sur le plan de zonage au titre de l'article R 151-34 2° du Code de l'Urbanisme, nommée « périmètre d'exploitation de carrière », sont autorisées l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que les installations et constructions qui y sont liées, à condition que les secteurs exploités soient remis en état conformément à leur zonage initial à l'arrêt de l'exploitation.

2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (tels que les risques naturels, et le bruit, etc.) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, les dispositions les plus restrictives s'appliquent.

ARTICLE N3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

4.2.2. Eaux usées – Assainissement non collectif

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par une limitation de l'imperméabilisation, la création de chaussées ou parkings avec structure réservoir, ou la réalisation de bassins secs non couverts ou noues intégrées dans l'aménagement des espaces verts, etc.) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés avec des aménagements et dispositifs appropriés et adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

4.3 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être implantés à une distance au moins égale à 5m de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m.

ARTICLE N 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10. – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Conditions de mesure

Hauteur : La hauteur absolue est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau du faîtage.

Le sol existant peut être défini soit par :

- le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai sur le terrain initial ou le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial ;
- la voirie de desserte la plus élevée, dans la proximité immédiate du projet.

10.2 - Hauteur absolue maximale

La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 10 mètres.

Des hauteurs différentes pourront également être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 m, elles seront composées d'une haie vive et/ou d'un grillage ;

Toutefois un traitement différent des clôtures pourra être autorisé dans le cas de prolongement de clôtures existantes et légalement autorisées (exemple : murs de clôture) à condition qu'elles s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions avoisinantes.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement de l'ensemble des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

A) RISQUES NATURELS INONDATION

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS INONDATION DU RHONE

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation du Rhône est annexé au présent P.L.U en tant que Servitudes d'Utilité Publique. Ce document distingue deux types de zones :

- une zone de risque fort ;
- une zone de risque modéré.

Un report indicatif sur les documents de zonage des contraintes du P.L.U. exposent les secteurs concernés. Il convient de se reporter au document lui-même (voir Annexes du PLU) pour disposer des périmètres opposables.

Intégration des dispositions du P.P.R.I du Rhône dans le règlement d'urbanisme du P.L.U.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du P.P.R., les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme **augmentées** des prescriptions du Plan de Prévention des Risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

B) ZONES DE RISQUES TECHNOLOGIQUES

La commune de Pierrelatte regroupe plusieurs installations à risques technologiques : Sites Soderec International, Comurhex, Areva NC, Eurodif, Sogif- Règlement Seveso

Cinq sites Seveso sont implantés sur la commune de Pierrelatte : **SODEREC INTERNATIONAL, COMURHEX , AREVA NC, EURODIF ET SOGIF.**

B-1. P.P.R.T. SODEREC

Pour ce site classé SEVESO un PPRT dit « PPRT SODEREC » a été approuvé le 11 mars 2014, il s'impose donc au titre des servitudes d'utilité publique.

Un report indicatif sur les documents de zonage des contraintes du P.L.U. expose les secteurs concernés. Il convient de se reporter au document lui-même (voir Annexes du PLU) pour disposer des périmètres opposables.

Intégration des dispositions du P.P.R.T SODEREC dans le règlement d'urbanisme du P.L.U. :

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du P.P.R.T., les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du Plan de Prévention des Risques Technologiques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

B-2. P.P.R.T. AREVA

Pour les installations classées SEVESO du site nucléaire du Tricastin, un PPRT dit « PPRT AREVA » a été approuvé le 11 septembre 2014, il s'impose donc au titre des servitudes d'utilité publique.

Un report indicatif sur les documents de zonage des contraintes du P.L.U. expose les secteurs concernés. Il convient de se reporter au document lui-même (voir Annexes du PLU) pour disposer des périmètres opposables.

Intégration des dispositions du P.P.R.T AREVA dans le règlement d'urbanisme du P.L.U. :

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du P.P.R.T., les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du Plan de Prévention des Risques Technologiques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

B-3. Autres sites SEVESO

Les risques technologiques induits par l'activité de ces sites sont susceptibles d'être associés à des zones indicées **Z1 et Z2**. Dans chacune des zones, il sera tenu compte des contraintes suivantes :

A/ En zone de dangers Z1

Cette zone correspond aux effets les plus graves. Il n'est pas possible d'augmenter la densité des personnes exposées, notamment en ce qui concerne l'habitat et les zones de vie. Les établissements recevant du public, les lieux de grande concentration humaine seront interdits. En principe, seuls les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les réseaux d'intérêt public qui ne sont pas créateurs de surface de plancher peuvent être autorisés dans le secteur Z1.

Toute construction et toute aire de stationnement de véhicules doivent donc être proscrites dans ces zones. Les contraintes suscitées ne sont pas applicables à l'établissement dans lequel est exploitée l'installation à l'origine de dangers Seveso.

B/ En zone de dangers Z2

Cette zone correspond à des effets moindres, mais susceptibles d'entraîner des blessures irréversibles pour la santé, et dans laquelle il est souhaitable de limiter l'augmentation future du nombre de personnes exposées.

Comme pour la zone Z1, les établissements recevant du public et les lieux de grande concentration humaine sont interdits. Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières respecteront les limites suivantes :

- les constructions limitées à une densité globale de 24 personnes à l'ha, y compris celles déjà existantes
- les établissements classés soumis à autorisation ou déclaration à condition de respecter les règles qui limitent la densité humaine à 24 personnes à l'hectare. Le coefficient d'occupation des sols (COS) dans les zones Z2 sera limité à 0,10.

Une analyse pertinente sera faite dans ces secteurs Z2 afin d'une part, de vérifier l'état de l'occupation existante à ce jour et d'autre part, de déterminer si l'on peut éventuellement autoriser la reconstruction des bâtiments existants (et occupés) à l'identique en cas de sinistre. Cette possibilité ne pourra en aucun cas augmenter la surface de plancher existante des constructions avant sinistre ni augmenter le nombre de personnes à l'hectare.

Intégration des dispositions dans le règlement d'urbanisme du P.L.U.

Lorsqu'un terrain se trouve dans une zone de risque technologique, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme **augmentées** des prescriptions spécifiques relatives aux risques technologiques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

Plan Particulier d'Intervention (PPI)

La Commune de Pierrelatte est située dans le périmètre du plan Particulier d'Intervention (PPI) en phase réflexe des installations nucléaires du Tricastin. Elle est donc concernée par les conséquences éventuelles d'une situation d'urgence radiologique résultant d'un incident ou accident dans une installation nucléaire de ce site.

Risques liés aux canalisations de transport de matières dangereuses

La commune de Pierrelatte est traversée par 5 canalisations de transport de matières dangereuses est traversée par 5 canalisations de transport de matières dangereuses :

- **La canalisation de transport de gaz naturel exploitée par Gaz de France.**

Selon l'arrêté du 11 mai 1970 modifié, portant règlement de sécurité pour les canalisations de transport de gaz combustible, la densité d'occupation à l'hectare de logements ou équivalents logements calculée sur la surface d'un carré de 200 m de côté, axé sur la canalisation, ne peut être supérieur :

Dans le cas de la catégorie A, à :

- 4 logements/ha (soit 16 logements pour le carré de 200 mètres de côté) ou
- 14 occupants/ha (Etablissement recevant du public, Zone industrielle) ou,
- 20 occupants/ha (Zone de bureaux)
- une distance minimale de 75 m est à respecter pour les Etablissements Recevant du Public et les Etablissements Classés présentant des risques d'incendie ou d'explosion.

De plus les Etablissements Recevant du Public (E.R.P) ou les installations classées pour la protection de l'environnement présentant des risques d'incendie ou d'explosion, ne peuvent être situés à moins de 75 mètres des ouvrages.

Dans le cas de la catégorie B :

- 40 logements/ha ou
- 140 occupants/ha (Etablissement recevant du public, zone industrielle, ou
- 200 occupants/ha (Zone de bureaux)

Dans le cas de la catégorie C : la densité n'est pas limitée.

L'administration recommande de proscrire la construction ou l'extension d'Etablissement Recevant du Public de 1^{ère} à 4^{ème} catégorie et de 5^{ème} catégorie de plein air, dans une zone de 10 mètres de part et d'autre de la canalisation.

Cette distance peut toutefois être réduite à 5m si cette canalisation est protégée par des dalles bétons (de nature à s'opposer à une agression externe). Ces protections restent à la charge du demandeur.

▪ Les 3 canalisations d'azote exploitées par Air Liquide.

Les risques présentés ne nécessitent pas, sur le plan de l'urbanisation, de prévoir une zone de vigilance au voisinage de ces ouvrages.

▪ L'oxygènoduc exploité par Air Liquide.

Les risques présentés ne nécessitent pas, sur le plan de l'urbanisation, de prévoir une zone de vigilance au voisinage de cet ouvrage.

C) ZONE DES DANGERS IMMEDIATS AUTOUR DES INSTALLATIONS NUCLEAIRES DE BASE (INB)

La commune de Pierrelatte est située en partie dans la zone des dangers immédiats générés par les INB du site du Tricastin. Cette zone des dangers immédiats générés par les INB du site du Tricastin. Cette zone des dangers immédiats est cartographiée dans le porter à connaissance relatif aux risques générés par les INB du site du Tricastin. Elle est reproduite dans le rapport de présentation du présent PLU et représentée sur les plans de zonage.

Dans cette zone, les projets doivent respecter les principes suivants : assurer la mise à l'abri des personnes, ne pas densifier significativement la population exposée aux risques, garantir l'information des personnes sr les risques et la conduite à tenir en cas d'accident sur le site du Tricastin (en évitant notamment les concentrations de personnes de passage insuffisamment informées sur la conduite à tenir en cas d'alerte.

Les dispositions pratiques proposées par l'Autorité de Sureté Nucléaire pour atteindre ces objectifs de protections des populations sont les suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation seront limitées à R+1 (ou équivalent sur la hauteur des bâtiments en prenant en compte les mesures de protection contre les risques naturels) ;
- Les ERP ne devront pas avoir une capacité d'accueil supérieur à 20 personnes ;

- Les constructions à usage de bureaux ou artisanal seront dimensionnées de façon à permettre la mise à l'abri et l'évacuation rapide de tous leurs occupants ;
- Les accès et voiries permettront une évacuation rapide par les véhicules personnels (pas de voies sans issues notamment) ;
- Les activités industrielles devront être établies de telles sortes que la mise à l'arrêt en sécurité des installations puisse être réalisée dans un délai court ;
- Les aires de sport et de loisirs, ainsi que les équipements d'accompagnement et les aires de stationnement liés à la fréquentation du site sont à éviter ;
- Les terrains de camping et de caravanning sont à éviter ;
- Les bâtiments destinés à un service public ou d'intérêt collectif sont à éviter ;
- Les constructions ou extensions destinées à l'hébergement hôtelier sont à éviter.

D) ZONES DE RISQUES LIEES A LA SISMICITE

L'intégralité du territoire communal étant située dans une zone de sismicité niveau modéré 3, sont applicables les dispositions du décret n°2010-1254 du 22/10/2010 fixant les conditions d'application des règles parasismiques à la construction.

E) ZONE DE BRUIT

Les bâtiments à usage d'habitation, à usage d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments à usage d'hébergement touristique édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur relative à l'isolement acoustique des habitations contre les bruits de l'espace extérieur.

Ces zones de bruit sont repérées au document graphique Annexes du Plan Local d'Urbanisme.

Les arrêtés fixant leurs dispositions sont portés en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

CHAPITRE 7 :

CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les documents graphiques comprennent :

- les limites des différentes zones ;
- les zones de contraintes (différents risques majeurs naturels ou technologiques).

Les documents graphiques comportent également :

- des terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- Le bâti agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L123-3-1 ;
- des servitudes de mixité sociale au titre de l'article L.123-1-5 16 du Code de l'Urbanisme.
- des espaces verts protégés identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme
- un périmètre d'exploitation de carrière au titre de l'article R 151-34 2° du Code de l'Urbanisme, repéré sur le plan de zonage par une trame hachurée rouge ;

CHAPITRE 8 :

CRITERES DE DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE ET DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS DIRECTEMENT LIEES ET NECESSAIRES A SON ACTIVITE

Critères normatifs

Une exploitation agricole est définie comme une unité économique et technique, d'une surface au moins égale à ½ SMI, sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L331-1 du Code rural.

En application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Rural.

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.

Les conditions générales d'obtention d'une autorisation du droit des sols concernent les locaux d'habitation, les ouvrages et installations techniques, les locaux de vente des produits de l'exploitation, et les locaux liés à l'accueil touristique.

Ces conditions sont cumulatives, se fondent sur la notion d'exploitation agricole et impliquent :

- l'exploitation d'une unité économique viable
- par un exploitant à titre principal
- l'affiliation à MSA

Les trois conditions cumulatives de base peuvent être précisées par les points suivants :

- L'obtention de la dotation jeune agriculteur (DJA), sans être suffisante à elle seule, est un indice fort à prendre en compte.
- Pour les sociétés dont l'objet principal est l'exploitation agricole, il pourra être examiné la possibilité de réaliser plusieurs habitations dans la mesure où les bâtiments envisagés forment un ensemble cohérent avec les bâtiments existants.
- Le cas des exploitations multipolaires fera l'objet d'un examen portant sur les caractéristiques de l'exploitation.
- Dans le cadre d'une expropriation entraînant un grave déséquilibre, la situation nouvelle de l'exploitant sera prise en considération.
- Dans certains cas particuliers (hors sol, petits élevages de chiens, lapins, escargots ...) l'avis de la commission départementale d'orientation agricole (CDOA) pourra être requis.
- Sont exclues, parce que ne possédant pas une exploitation agricole les professions suivantes, relevant cependant de MSA :
 - paysagiste,
 - entreprise de travaux agricoles
 - élagueur...
- Les activités « d'accueil à la ferme » pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

Critères jurisprudentiels

En application de la jurisprudence issue des Tribunaux, pour être directement lié et nécessaire à l'exploitation agricole, pour tout projet de construction, et particulièrement dans le cas de création d'un logement d'habitation, il conviendra qu'existe un lien suffisant entre ce projet et l'activité agricole.

Critères jurisprudentiels liés aux locaux d'habitation, aux ouvrages et installations techniques, aux locaux de vente des produits de l'exploitation :

- existence d'un projet d'exploitation justifiant la construction : elle est fonction de la superficie, du matériel, des bâtiments existants et de la nature de l'activité ;
- localisation adaptée : Ces constructions devront former un ensemble cohérent avec les bâtiments existants sauf cas exceptionnels justifiés.
- absence de locaux existants répondant aux besoins.

Pour les logements des salariés agricoles, en plus :

- justification de l'emploi (attestation MSA),
- durée du contrat de travail (permanent ou saisonnier).
- Ces constructions doivent trouver leur place en priorité dans les bâtiments existants du siège d'exploitation ou en continuité de ces bâtiments, ou, si ce n'est pas possible, la construction devra former un ensemble cohérent avec les bâtiments du siège d'exploitation.

Dans le cadre des saisonniers, il sera demandé une déclaration d'antériorité sur les cinq dernières années, sauf en cas d'installation.

Critères jurisprudentiels liés aux constructions d'accueil touristique ayant pour support l'exploitation agricole (exemple : gîtes, chambre d'hôtes).

- Ces constructions doivent trouver leur place en priorité dans les bâtiments existants du siège d'exploitation ou en continuité de ces bâtiments, ou, si ce n'est pas possible, la construction devra former un ensemble cohérent avec les bâtiments du siège d'exploitation.
- Ces constructions doivent de plus constituer un complément économique nécessaire à une exploitation agricole existante.

L'application de ces critères suppose un examen approfondi des dossiers de demande, voire une visite des lieux permettant de recueillir les éléments utiles lorsque ceux-ci ne se dégagent pas de la lecture du dossier.

Liste du bâti agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination

L'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme permet, dans les zones agricoles, que le règlement puisse « désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ».

Le bâti agricole relatif à l'article L.123-3-1 est reporté sur le plan de zonage sous la forme d'un pictogramme symbolisant une étoile violette à 5 branches, contenant un numéro faisant référence à la liste ci-après.

N°	Nom
1	Quartier Reboul
2	Quartier Serre Nord
3	Quartier Beauregard Sud
4	Quartier Grande Vigne