

DEPARTEMENT DE LA MARTINIQUE

VILLE DE SAINT-JOSEPH



PLAN LOCAL D'URBANISME



Règlement

PLU ARRÊTÉ LE:	16 juillet 2012
ENQUÊTE PUBLIQUE :	Du 05 novembre 2012 au 06 décembre 2012
PLU APPROUVÉ LE:	27 décembre 2012

Pièce n°5



SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
REGLEMENT DE LA ZONE U1	10
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	10
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	12
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	20
REGLEMENT DE LA ZONE U2	21
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	21
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	22
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	31
REGLEMENT DE LA ZONE U3	32
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	32
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	34
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	43
REGLEMENT DE LA ZONE U4	44
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	44
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	46
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	55
REGLEMENT DE LA ZONE UE	56
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	56
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	58
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	67
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	68
REGLEMENT DE LA ZONE 1AU	69
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	69
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	71
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	80
REGLEMENT DE LA ZONE 1AUE	81
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	81
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	83
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	91
REGLEMENT DE LA ZONE 1AUL	92
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	92
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	94
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	101
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	102
REGLEMENT DE LA ZONE A1	103
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	103
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	112
REGLEMENT DE LA ZONE A2	113
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	113
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	115
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	123

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	124
REGLEMENT DE LA ZONE N1	125
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	125
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	126
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	134
REGLEMENT DE LA ZONE N2	135
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	135
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	136
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	144
REGLEMENT DE LA ZONE N3	145
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	145
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	147
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	155
ANNEXE	157

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Les termes ou expressions soulignés par un trait pointillés font l'objet d'une définition portée en annexe du présent règlement.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Joseph.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Le PLU se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU), à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.

2) Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, ...

3) Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement depuis moins de dix ans, en application de l'article 8 de la loi n° 86.13 du 6 janvier 1986, modifié par la loi n° 88.13 du 5 janvier 1988, restent applicables.

4) Les règles du P.L.U. s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant ;

- les Espaces Naturels Sensibles des Départements
- le Droit de Préemption Urbain
- les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique
- les Projets d'Intérêt Général.

5) Les constructions à usage d'habitation, comprises dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres, sont soumises à des conditions d'isolation contre le bruit, en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Ces périmètres sont reportés pour information en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

6) Protection du patrimoine archéologique :

Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis par le présent document, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002.

7) S'appliquent aux travaux effectués au voisinage des ouvrages souterrains, aériens et subaquatiques les dispositions du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, modifiées par le décret n° 2003-425 du 11 mai 2003.

8) Schéma d'Aménagement Régional de la Martinique :

Il est rappelé qu'au titre de l'article L 4433-15 du code général des collectivités territoriales, le chapitre individualisé du Schéma d'Aménagement Régional de la Martinique valant Schéma de mise en valeur de la mer est directement opposable aux décisions individuelles d'occuper et d'utiliser le sol.

RAPPELS :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier. En vertu de l'article L 311-2 du code forestier, ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants :

- « 1° Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées ;
- 2° Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département. »

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil : « *Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.* »

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est partagé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

Les zones urbaines, dites zones U, qui font l'objet du titre II du présent règlement.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ».

Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions dans les zones urbaines.

Les dispositions des différents chapitres du titre II s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit : **U1 – U2 – U3 – U4 - UE**

Les zones à urbaniser, dites zones AU, qui font l'objet du titre III du présent règlement.

Les zones à urbaniser, zones à caractère naturel destinées à être urbanisées, sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU ».

Les dispositions des différents chapitres du Titre III s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit : **1AU – 1AUE –1AUL**

Les zones agricoles, dites A, qui font l'objet du titre IV du présent règlement.

Les zones naturelles, dites N, qui font l'objet du titre V du présent règlement.

ARTICLE 4 – LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des trames quadrillées dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions de l'article L. 433-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (article R. 123-10 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE 5 – LES ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques en trame avec quadrillées vertes et cercles sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.311-1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L. 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

ARTICLE 6 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS DEPUIS MOINS DE 10 ANS

Conformément à l'**article L111-3 du code de l'urbanisme**, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU.

Les servitudes d'utilité publique et notamment les Plans de Prévention des Risques s'imposent à la reconstruction du bâtiment, en sus des dispositions du présent règlement et sont annexées au présent PLU.

ARTICLE 7 –DISPOSITIONS FAVORISANT LA PERFORMANCE ENERGETIQUE ET LES ENERGIES RENOUVELABLES DANS LES CONSTRUCTIONS

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble

ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par le décret n°2011-830 du 12 juillet 2011.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé en au titre du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme.

Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines

ARTICLE 8 – DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT L'APPLICATION DU REGLEMENT AUX CAS DES LOTISSEMENTS OU DE LA CONSTRUCTION SUR UN MEME TERRAIN DE PLUSIEURS BATIMENTS

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance, à l'occasion d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments, le règlement du PLU, en application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, s'oppose à ce que les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de l'ensemble du projet.

Dans ces cas, les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Règlement de la zone U1

La zone U1 correspond au centre ancien de Saint-Joseph. Dans cette zone, il s'agit :

- de maintenir le caractère du centre bourg,
- de favoriser l'implantation de logements groupés de manière à rentabiliser les équipements réalisés par la commune,
- de permettre le développement d'activités tertiaires, adaptées aux besoins de la commune
- de protéger le commerce de proximité

Le territoire de Saint-Joseph est concerné par des risques naturels. Le Plan de Prévention des Risques Naturels (P.P.R.N.) approuvé par arrêté préfectoral du 6 février 2004 et modifié par arrêté préfectoral le 19 novembre 2004, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRN est annexé au présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est également rappelé que, conformément à l'article L. 311-1 et s. du Code Forestier , une autorisation administrative pour les défrichements doit être obtenue préalablement à la délivrance d'autorisation administrative nécessaire à la réalisation d'opération ou de travaux, et ce qu'elle que soit la surface défrichée.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone U1

- Les constructions et installations qui, par leur nature ou leur importance, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions, extensions et installations destinées à l'industrie,
- Les installations industrielles classées soumises à autorisation préalable visées à l'article 3 de la loi du 19 juillet 1976,
- Les constructions à usage de d'entrepôts qui ne sont pas intégrées à un commerce et liées à son exploitation, si la surface de plancher dépasse 175 m²,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole,

- L'ouverture de terrains de camping et caravaning, ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs,
- Les carrières,
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux et de vieux véhicules.

1.2. Protection des commerces : occupations et utilisations du sol interdites le long des voies, ou sections de voies repérées aux documents graphiques par un trait légendé « C + », au titre de l'actuel article L. 123-1-5 7° bis du code de l'urbanisme

- Le changement de destination des locaux destinés au commerce et situés en rez-de-chaussée le long des voies, ou sections de voies repérées aux documents graphiques par un trait légendé « C + » est interdit, à l'exception des cas suivants :
 - changement de destination en destination de bureaux,
 - changement de destination en destination artisanale,
 - changement de destination en hôtel,
 - changement de destination en locaux nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif.

ARTICLE U1 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions : dispositions générales

- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (nuisances : livraisons, bruits ou risques : incendie, explosion...),
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la sécurité des biens ou des personnes,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U1 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

RAPPEL :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

3.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile,
- Les accès à créer doivent présenter une largeur répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé,
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons,
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité,
- Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise,
- Les voies et rampes d'accès aux futures constructions, et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
 - Correspondre à la destination de la construction,
 - Permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
 - Satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour,
- Les voies nouvelles à créer doivent présenter une largeur minimale d'emprise de 5 mètres.

ARTICLE U1 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement aux eaux usées, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

4.2.2. Eaux pluviales

- Pour toute nouvelle construction ou installation, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à privilégier pour limiter les ruissellements vers les fonds voisins.
- les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément à l'avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.
- Le débit de fuite maximal autorisé est fixé à 10l./s./hectare.
- L'ensemble de ces dispositifs doit être conforme à la réglementation en vigueur.

4.3. Électricité – Télécommunications

- Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre) doivent être souterrains.

4.4. Déchets

- Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers.

ARTICLE U1 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé.

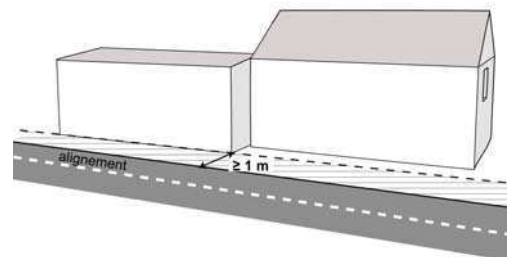
ARTICLE U1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Définitions

- Le terme alignement désigne :
 - la limite du domaine public, au droit de la propriété riveraine,
 - mais aussi, la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée, (hormis les chemins à usage exclusivement piétonniers et les pistes exclusivement cyclables).
- Le terme « limite qui s'y substitue » désigne :
 - La limite interne au terrain d'un emplacement réservé créé en vue de l'élargissement d'une voirie ou d'un carrefour,
 - La limite entre l'emprise d'une voie privée, ouverte à la circulation publique motorisée et la propriété riveraine.

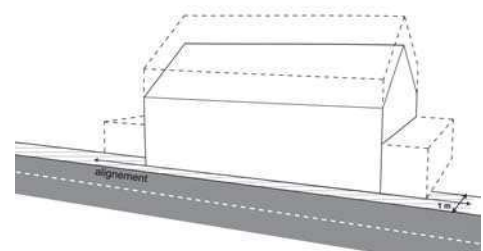
6.2. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins **1 mètre** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue,
- La saillie des balcons est autorisée jusqu'à **50 cm** de la verticale dressée en limite de la chaussée existante ou projetée. Le sol sur la profondeur du recul est au même niveau que le trottoir,
- Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins **10 mètres** par rapport aux limites des berges correspondant à la crue la plus haute connue des rivières et ravines.



6.3. Constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente peut être admise, pour les annexes, extensions et surélévations de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article U1 6.2. afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - En ce cas, les constructions, ou parties de constructions, à édifier doivent être réalisées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante, tout en respectant le recul d'au moins 10 mètres par rapport aux limites des berges mentionnées à l'article U1 6.2.



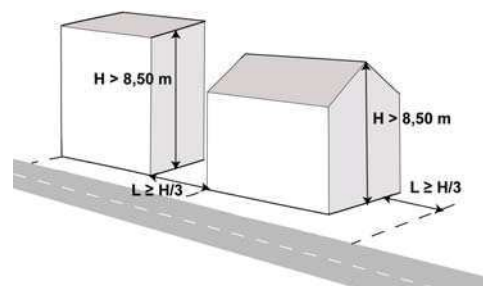
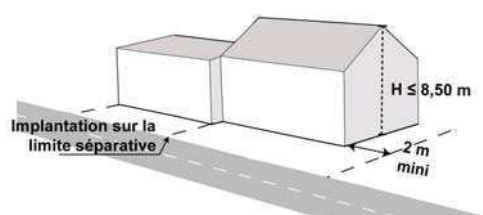
6.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés
 - à l'alignement,
 - ou avec un retrait minimum d'**1 mètre** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

ARTICLE U1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

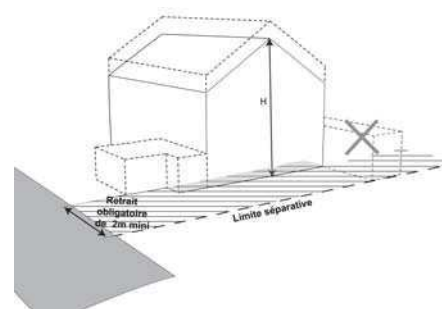
7.1. Dispositions générales

- Les constructions, ou partie de construction, dont la hauteur est inférieure ou égale à **8,50 mètres** doivent être implantées :
 - sur les limites séparatives,
 - ou en retrait de **2 mètres** minimum des limites séparatives.
- Les constructions, ou partie de construction, dont la hauteur excède **8,50 mètres**, doivent être implantées avec un retrait calculé de la manière suivante :
 - La distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, **doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/3$)**.



7.2. Constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente peut être admise, pour les annexes, extensions et surélévations de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article U1 7.1. afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - En ce cas, les constructions, ou parties de constructions, à édifier doivent être réalisées avec un retrait par rapport à la limite séparative au moins égal à celui de la construction existante.



7.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

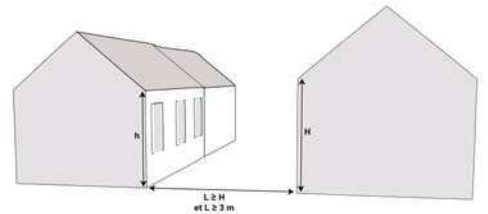
- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :
 - Sur une ou plusieurs limites séparatives,

- ou avec un retrait d'au moins **1 mètre** de la limite séparative.

ARTICLE U1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

8.1. Dispositions générales

- La distance séparant deux constructions **non contiguës**, à l'exclusion des annexes, doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée, avec un minimum de **3 mètres**.
- Cette disposition peut être réduite pour l'organisation d'un espace propre à une même construction (circulation à l'air libre, cour, patio...).



8.2. Constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente peut être admise, pour les annexes, extensions et surélévations de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article U1 8.1. afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - En ce cas, les constructions, ou parties de constructions, à édifier doivent être réalisées avec une distance entre les constructions sur un même terrain au moins égale à la distance existante entre les constructions déjà implantées sur le terrain.

8.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Il n'est exigé aucune distance minimale entre constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U1 9 - EMPRISE AU SOL

- Non règlementé.

ARTICLE U1 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux, mesuré en tous points de l'emprise de la construction.
- Les ouvrages techniques, cheminées d'extraction, dispositifs de production d'énergie solaire, eau chaude... et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

10.2. Dispositions générales

- La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder :
 - **13 mètres** pour les constructions avec toiture en pente,
 - **11 mètres** pour les constructions avec toiture terrasse.

10.3. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article U1 10.2.

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas la règle définie à l'article U1 10.2.

10.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile...).

ARTICLE U1 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

- Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales pour les constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, dans le rythme et les proportions des percements, dans la modénature et dans la coloration des parements de façade.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie.

11.2. Toitures

- Les toitures doivent présenter une simplicité et une unité de conception.
 - Les lucarnes et les châssis de toit doivent être intégrés à la conception architecturale d'ensemble.
 - Les ouvrages indispensables au fonctionnement des constructions tels que les cheminées d'extraction, les machineries d'ascenseur, etc... doivent s'intégrer dans la composition de la toiture.

11.3. Façades

- Les différentes façades doivent recevoir un traitement de qualité permettant de garantir une bonne tenue dans le temps.

11.4. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à **2 mètres**,
- Les clôtures en tôle sont interdites.

11.5. Les éléments techniques

11.5.1. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens, horizontaux...)

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles,...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

11.5.2. Les éléments de climatiseurs

- Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
 - Soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
 - Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- Les dispositifs techniques générateurs de nuisances sonores doivent être implantés à une distance minimale de **3 mètres** des limites séparatives.

ARTICLE U1 12 – STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Modalités de calcul des places de stationnement :
 - Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche **entamée**,

Par exemple, lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de 70m² de surface de plancher est de deux,

- Pour toute opération entraînant la création d'au moins 3 places de stationnement, la surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25m² accès compris,
- Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la surface de plancher faisant l'objet d'un changement de destination. Les places de stationnement conservées après l'opération de changement de destination viennent en déduction des places à créer exigées au titre du présent article.

12.2. Normes applicables par type de constructions

12.2.1. Constructions à usage d'habitation et opérations de changement de destination vers l'habitat :

- Pour les constructions neuves à usage d'habitation ou les opérations de changement de destination vers l'habitat, il est exigé, au minimum :
 - **2 places** de stationnement par logement créé,
- Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

12.2.2. Travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements :

- En cas de travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements, les normes applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation.

12.2.3. Constructions neuves à usage de commerce et opérations de changements de destination vers le commerce :

- Il n'est pas exigé de places de stationnement pour 150 premiers m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerce,
- Au-delà des 150 premiers m² de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.

12.2.4. Constructions à usage de bureaux et opérations de changements de destination vers des bureaux :

- Il est exigé, au minimum **1 place** de stationnement par tranche de **30 m²** de surface de plancher créée.

12.2.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est exigé, au minimum :
 - **1 place** de stationnement par tranche de **50m²** de surface de plancher, à l'exception des constructions ou installations dont la fréquentation justifie un nombre inférieur de place de stationnement.

12.2.6. Constructions à usage d'entrepôts

- Il est exigé au minimum :
 - **1 place** de stationnement pour **400m²** de surface de plancher créée.

12.2.7. Autres types de constructions autorisées sur la zone

- Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement pour **40 m²** de surface de plancher créée.

12.2.8. Stationnement des cycles

- Il est exigé au minimum :
 - **3 m²** couverts et sécurisés, destinés au stationnement des cycles pour **100 m²** de surface de plancher créée, pour les constructions autres que celles destinées aux commerces et les entrepôts,
 - Pour les constructions à usage de commerce et les entrepôts, il est exigé au minimum, au-delà des **400 premiers m²** de surface de plancher créée, **3m²** couverts et sécurisés, destinés au stationnement des cycles pour **100 m²** de surface de plancher créée.

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

- En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :
 - soit en acquérant les places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de **300 mètres** du terrain de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
 - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,

- soit, le cas échéant, en versant une participation pour non réalisation d'aires de stationnement.

ARTICLE U1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. *Espaces Boisés Classés*

- Les terras indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2. *Obligation de planter*

- Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être végétalisées et plantées.
- Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.
- Les aires de stationnement de plus de **20 places** doivent être plantées à raison **d'un arbre pour 4 places de stationnement**.
- Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués par des haies arbustives depuis la voie publique.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. *Dispositions générales*

- Le COS applicable à la zone U1 est de **1,50**.

14.2. *Dispositions spécifiques*

- Le COS n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Règlement de la zone U2

La zone U2 correspond à la majeure partie du tissu urbain péricentral, caractérisé par la mixité des formes et des fonctions urbaines.

Le territoire de Saint-Joseph est concerné par des risques naturels. Le Plan de Prévention des Risques Naturels (P.P.R.N.) approuvé par arrêté préfectoral du 6 février 2004 et modifié par arrêté préfectoral le 19 novembre 2004, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRN est annexé au présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est également rappelé que, conformément à l'article L. 311-1 et s. du Code Forestier, une autorisation administrative pour les défrichements doit être obtenue préalablement à la délivrance d'autorisation administrative nécessaire à la réalisation d'opération ou de travaux, et ce qu'elle que soit la surface défrichée.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U2 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Occupations et utilisations du sol : dispositions générales

- Les constructions et installations qui, par leur nature ou leur importance, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions, extensions et installations destinées à l'industrie,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exclusion de celles autorisées à l'article U2 2,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les campings de toute nature et les caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation,
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés en U2 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE U2 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions : dispositions générales

- Les constructions et installations destinées à l'artisanat, au commerce, à l'hébergement hôtelier et aux bureaux à condition :
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances pour le voisinage (livraison, bruit,...),
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (nuisance : livraison, bruit... ou risques : incendie, explosion...),
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U2 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

RAPPEL :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

3.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès à créer doivent présenter une largeur répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les voies et rampes d'accès aux futures constructions, et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
- Correspondre à la destination de la construction,
- Permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
- Satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- Les voies nouvelles à créer doivent présenter une largeur minimale d'emprise de 6 mètres et être dotées :
- d'une bande de circulation réservée aux deux roues non motorisés, d'au moins 1 mètre de largeur,
- et d'au moins un trottoir aux normes d'accessibilité handicapés.

ARTICLE U2 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement aux eaux usées, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

4.2.2. Eaux pluviales

- Pour toute nouvelle construction ou installation, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à privilégier pour limiter les ruissellements vers les fonds voisins.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément à l'avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.
- Le débit de fuite maximal autorisé est fixé à 10l./s./hectare.
- L'ensemble de ces dispositifs doit être conforme à la réglementation en vigueur.

4.3. Électricité – Télécommunications

- Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre) doivent être souterrains.

4.4. Déchets

- Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers.

ARTICLE U2 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé
- **En cas d'assainissement non collectif**, le minimum parcellaire est fixé à **400 m²**, sous réserve de l'avis favorable du service technique compétent,
 - Dans le cas d'extension ou de construction d'annexes de bâtiments existants, le minima parcellaire n'est pas réglementé.

ARTICLE U2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Définitions

- Le terme alignement désigne :
 - la limite du domaine public, au droit de la propriété riveraine,

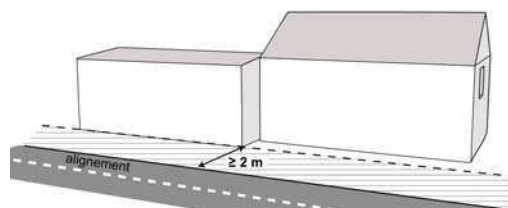
- mais aussi, la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée, (hormis les chemins à usage exclusivement piétonniers et les pistes exclusivement cyclables).
- Le terme « limite qui s'y substitue » désigne :
 - La limite interne au terrain d'un emplacement réservé créé en vue de l'élargissement d'une voirie ou d'un carrefour,
 - La limite entre l'emprise d'une voie privée, ouverte à la circulation publique motorisée et la propriété riveraine.

Rappel :

Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

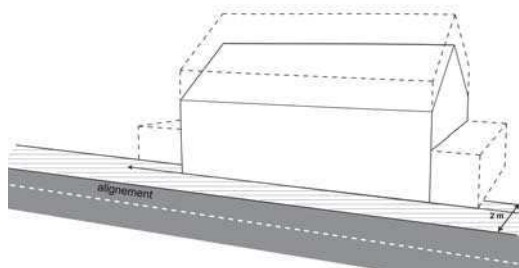
6.2. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins **2 mètres** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
- Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins **10 mètres** par rapport aux limites des berges correspondant à la crue la plus haute connue des rivières et ravines.



6.3. Constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente peut être admise, pour les annexes, extensions et surélévations de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article U2 6. 2. afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - En ce cas, les constructions, ou parties de constructions, à édifier doivent être réalisées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante, tout en respectant le recul d'au moins 10 mètres par rapport aux limites des berges mentionnées à l'article U2 6.2.



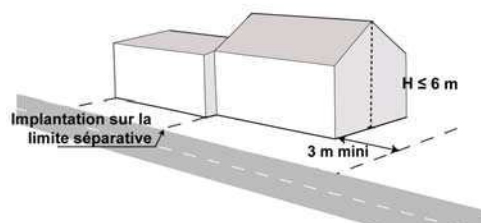
6.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :
 - à l'alignement,
 - ou avec un retrait minimum **d'1 mètre** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

ARTICLE U2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

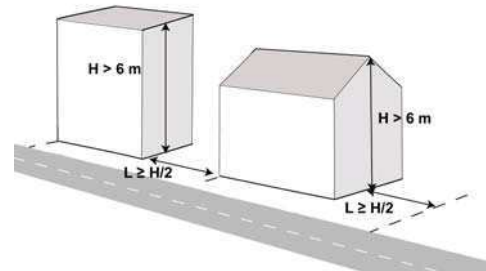
7.1. Dispositions générales

- Les constructions, ou partie de construction, dont la hauteur est inférieure ou égale à **6 mètres**, doivent être implantées :



- sur les limites séparatives,
 - ou en retrait de **3 mètres** minimum des limites séparatives.
- Les constructions, ou partie de construction, dont la hauteur excède **6 mètres**, doivent être implantées avec un retrait calculé de la manière suivante :

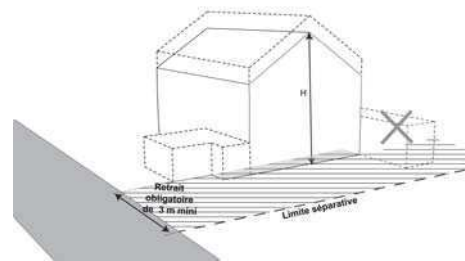
- La distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, **doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$)**.



7.2. Constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente peut être admise, pour les annexes, extensions et surélévations de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article U2 7.1. afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :

- En ce cas, les constructions, ou parties de constructions, à édifier doivent être réalisées avec un retrait par rapport à la limite séparative au moins égal à celui de la construction existante.



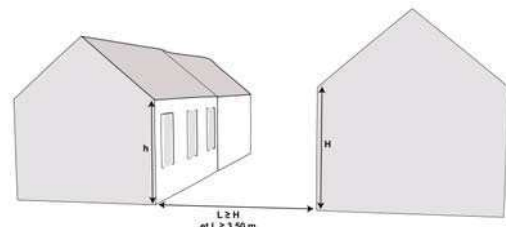
7.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :
- Sur une ou plusieurs limites séparatives,
 - ou avec un retrait d'au moins **1 mètre** de la limite séparative.

ARTICLE U2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

8.1. Dispositions générales

- La distance séparant deux constructions (hormis les annexes) non contiguës doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée, avec un minimum de **3,50 mètres**.
- Cette disposition peut être réduite pour l'organisation d'un espace propre à une même construction (circulation à l'air libre, cour, patio...).



8.2. Constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente peut être admise, pour les annexes, extensions et surélévations de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article U2 8.1. afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - En ce cas, les constructions, ou parties de constructions, à édifier doivent être réalisées avec une distance entre les constructions sur un même terrain au moins égale à la distance existante entre les constructions déjà implantées sur le terrain.

8.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Il n'est exigé aucune distance minimale entre constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U2 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE U2 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux, mesuré en tous points de l'emprise de la construction.
- Les ouvrages techniques, cheminées d'extraction, dispositifs de production d'énergie solaire, eau chaude... et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

10.2. Dispositions générales

- La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder :
 - **13 mètres** pour les constructions avec toiture en pente,
 - **11 mètres** pour les constructions avec toiture terrasse.

10.3. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article U2 10.2.

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas la règle définie à l'article U2 10.2.

10.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile...).

ARTICLE U2 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

- Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales pour les constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, dans le rythme et les proportions des percements, dans la modénature et dans la coloration des parements de façade.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie.

11.2. Toitures

- Les toitures doivent présenter une simplicité et une unité de conception.
- Les lucarnes et les châssis de toit doivent être intégrés à la conception architecturale d'ensemble.
- Les ouvrages indispensables au fonctionnement des constructions tels que les cheminées d'extraction, les machineries d'ascenseur, etc... doivent s'intégrer dans la composition de la toiture.

11.3. Façades

- Les différentes façades doivent recevoir un traitement de qualité permettant de garantir une bonne tenue dans le temps.

11.4. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à **2 mètres**,
- Les clôtures en tôle sont interdites.

11.5. Les éléments techniques

11.5.1. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens, horizontaux...)

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles,...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

11.5.2. Les éléments de climatiseurs

- Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
 - Soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
 - Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- Les dispositifs techniques générateurs de nuisances sonores doivent être implantés à une distance minimale de **3 mètres** des limites séparatives.

ARTICLE U2 12 – STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Modalités de calcul des places de stationnement :
 - Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m^2 de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche **entamée**.
 - Par exemple, lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de $60 m^2$ de surface de plancher réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de $70 m^2$ de surface de plancher, est de deux.
- Pour toute opération entraînant la création d'au moins 3 places de stationnement, la surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de $25 m^2$ accès compris.
- Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la surface de plancher faisant l'objet d'un changement de destination. Les places de stationnement conservées après l'opération de changement de destination viennent en déduction des places à créer exigées au titre du présent article.

12.2. Normes applicables par type de constructions

12.2.1. Constructions à usage d'habitation et opérations de changement de destination vers l'habitat :

- Pour les constructions neuves à usage d'habitation ou les opérations de changement de destination vers l'habitat, il est exigé, au minimum :
 - **2 places** de stationnement par logement créé,
- Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

12.2.2. Travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements :

- En cas de travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements, les normes applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation.

12.2.3. Constructions neuves à usage de commerce et opérations de changements de destination vers le commerce :

- Pour les constructions à usage de commerce, il est exigé, au minimum :
 - **1 place** de stationnement par tranche de **30 m^2** de surface de plancher.

12.2.4. Constructions à usage de bureaux et opérations de changements de destination vers des bureaux :

- Il est exigé, au minimum **1 place** de stationnement par tranche de **30 m^2** de surface de plancher créée.

12.2.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est exigé, au minimum :
 - **1 place** de stationnement par tranche de **50 m²** de surface de plancher, à l'exception des constructions ou installations dont la fréquentation justifie un nombre inférieur de place de stationnement.

12.2.6. Constructions à usage d'entrepôts

- Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement pour **400m²** de surface de plancher créée.

12.2.7. Autres types de constructions autorisées sur la zone

- Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement pour **40 m²** de surface de plancher créée.

12.2.8. Livraison et visiteurs

- Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

12.2.9. Stationnement des cycles

- Il est exigé au minimum :
 - **3 m²** couverts et sécurisés, destinés au stationnement des cycles pour **100 m²** de surface de plancher créée, pour les constructions autres que celles destinées aux commerces et les entrepôts.
 - Pour les constructions à usage de commerce et les entrepôts, il est exigé au minimum, au-delà des **400 premiers m²** de surface de plancher créée, **3m²** couverts et sécurisés, destinés au stationnement des cycles pour **100 m²** de surface de plancher créée.
 -

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

- En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :
 - soit en acquérant les places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de **300 mètres** du terrain de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
 - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
 - soit, le cas échéant, en versant une participation pour non réalisation d'aires de stationnement.

ARTICLE U2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. *Espaces Boisés Classés*

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2. *Obligation de planter*

- Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être végétalisées et plantées.
- Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.
- Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent représenter au moins :
 - **15%** de la surface totale du terrain.
- Les aires de stationnement de plus de **20 places** doivent être plantées à raison **d'un arbre pour 4 places de stationnement**.
- Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués par des haies arbustives depuis la voie publique.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. *Dispositions générales*

- Le COS applicable à la zone U2 est de **1,00**.

14.2. *Dispositions spécifiques*

- Le COS n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Règlement de la zone U3

La zone U3 est une zone d'habitat périurbain récent, destinée plus particulièrement à recevoir des lotissements et des immeubles collectifs.

Les jardins familiaux à créer à l'arrière du quartier Chapelle sont protégés au titre de l'article L 123-1-5 9° du code de l'urbanisme.

Le territoire de Saint-Joseph est concerné par des risques naturels. Le Plan de Prévention des Risques Naturels (P.P.R.N.) approuvé par arrêté préfectoral du 6 février 2004 et modifié par arrêté préfectoral le 19 novembre 2004, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRN est annexé au présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est également rappelé que, conformément à l'article L. 311-1 et s. du Code Forestier, une autorisation administrative pour les défrichements doit être obtenue préalablement à la délivrance d'autorisation administrative nécessaire à la réalisation d'opération ou de travaux, et ce qu'elle que soit la surface défrichée.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U3 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone U3

- Les constructions et installations qui, par leur nature ou leur importance, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les campings et caravanings
- Les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles autorisées à l'article U3 2,
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés en U3 2.

1.2. Occupations et utilisations du sol interdites dans le périmètre des jardins familiaux localisé aux documents graphiques

- Toutes les constructions et installations, à l'exception de celles autorisées à l'article U3 2.3

ARTICLE U3 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions : dispositions générales

- Les constructions et installations destinées à l'artisanat, au commerce, à l'hébergement hôtelier et aux bureaux à condition :
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances pour le voisinage (livraison, bruit,...),
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (nuisance : livraison, bruit... ou risques : incendie, explosion...),
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

2.2. Les constructions et installations destinées à l'habitation

- Dans le seul périmètre repéré aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-2 b) du code de l'urbanisme, à condition :
 - que le programme réalisé sur l'ensemble du périmètre identifié au titre de l'article L.123-2-b comporte au moins 40 logements locatifs financés par un prêt de l'Etat.

2.3. Dans le périmètre des jardins familiaux repérés aux documents graphiques, sont admises dans les conditions suivantes :

- Les abris de jardins, à condition :
 - que leur surface par parcelle cultivée ou par terrain, n'excède pas 10 m².

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U3 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

RAPPEL :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

3.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès à créer doivent présenter une largeur répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les voies et rampes d'accès aux futures constructions, et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
 - Correspondre à la destination de la construction,
 - Permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
 - Satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- Les voies nouvelles à créer doivent présenter une largeur minimale d'emprise de **6 mètres** et être dotées :
 - d'une bande de circulation réservée aux deux roues non motorisés, d'au moins **1 mètre** de largeur,
 - et d'au moins un trottoir aux normes d'accessibilité handicapés.

ARTICLE U3 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement aux eaux usées, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

4.2.2. Eaux pluviales

- Pour toute nouvelle construction ou installation, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à privilégier pour limiter les ruissellements vers les fonds voisins.
- les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément à l'avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.
- Le débit de fuite maximal autorisé est fixé à 10l./s./hectare.
- L'ensemble de ces dispositifs doit être conforme à la réglementation en vigueur.

4.3. Électricité – Télécommunications

- Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre) doivent être souterrains.

4.4. Déchets

- Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers.

ARTICLE U3 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non règlementé

- **En cas d'assainissement non collectif**, le minimum parcellaire est fixé à **400 m²**, sous réserve de l'avis favorable du service technique compétent,
 - Dans le cas d'extension ou de construction d'annexes de bâtiments existants, le minima parcellaire n'est pas réglementé.

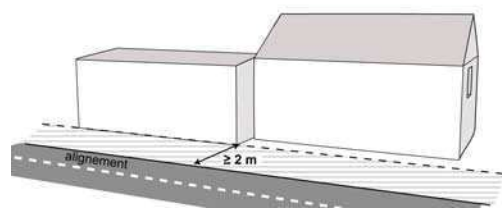
ARTICLE U3 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Définitions

- Le terme alignement désigne :
 - la limite du domaine public, au droit de la propriété riveraine,
 - mais aussi, la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée, (hormis les chemins à usage exclusivement piétonniers et les pistes exclusivement cyclables).
- Le terme « limite qui s'y substitue » désigne :
 - La limite interne au terrain d'un emplacement réservé créé en vue de l'élargissement d'une voirie ou d'un carrefour,
 - La limite entre l'emprise d'une voie privée, ouverte à la circulation publique motorisée et la propriété riveraine.

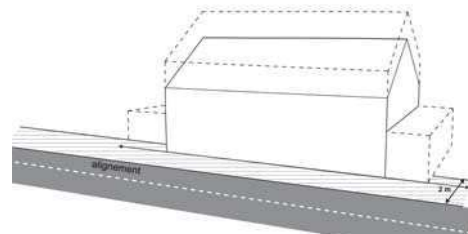
6.2. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins **2 mètres** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
- Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins **10 mètres** par rapport aux limites des berges correspondant à la crue la plus haute connue des rivières et ravines.



6.3. Constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente peut être admise, pour les annexes, extensions et surélévations de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article U3 6. 2. afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - En ce cas, les constructions, ou parties de constructions, à édifier doivent être réalisées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante, tout en respectant le recul d'au moins 10 mètres par rapport aux limites des berges mentionnées à l'article U3 6.2.



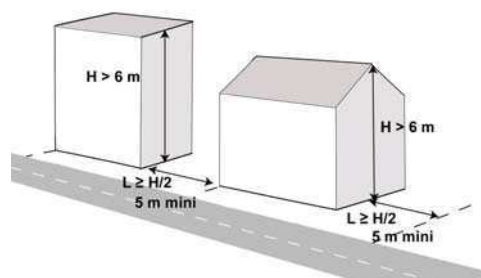
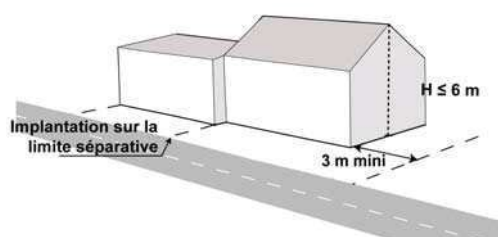
6.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :
 - à l'alignement,
 - ou avec un retrait minimum d'**1 mètre** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

ARTICLE U3 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

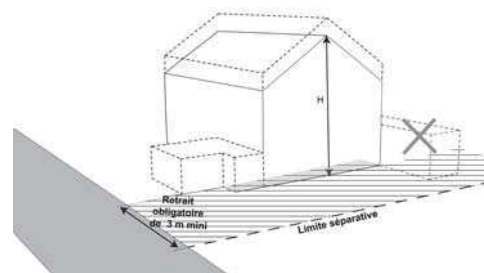
7.1. Dispositions générales

- Les constructions, ou partie de construction, dont la hauteur est inférieure ou égale à **6 mètres**, doivent être implantées :
 - sur les limites séparatives,
 - ou en retrait de **3 mètres** minimum des limites séparatives.
- Les constructions, ou partie de construction, dont la hauteur excède **6 mètres**, doivent être implantées avec un retrait calculé de la manière suivante :
 - La distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$), sans pouvoir être inférieure à **5 mètres**.



7.2. Constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente peut être admise, pour les annexes, extensions et surélévations de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article U3 7.1. afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
- En ce cas, les constructions, ou parties de constructions, à édifier doivent être réalisées avec un retrait par rapport à la limite séparative au moins égal à celui de la construction existante.



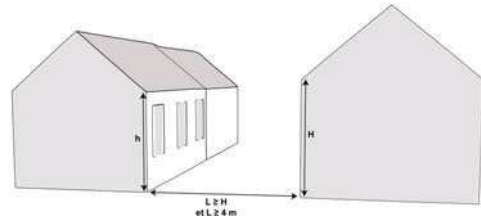
7.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :
 - Sur une ou plusieurs limites séparatives,
 - ou avec un retrait d'au moins **1 mètre** de la limite séparative.

ARTICLE U3 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

8.1. Dispositions générales

- La distance séparant deux constructions (hormis les annexes) non contiguës doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée, avec un minimum de **4 mètres**.
- Cette disposition peut être réduite pour l'organisation d'un espace propre à une même construction (circulation à l'air libre, cour, patio...).



8.2. Constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente peut être admise, pour les annexes, extensions et surélévations de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article U3 8.1. afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - En ce cas, les constructions, ou parties de constructions, à édifier doivent être réalisées avec une distance entre les constructions sur un même terrain au moins égale à la distance existante entre les constructions déjà implantées sur le terrain.

8.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Il n'est exigé aucune distance minimale entre constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U3 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent règlement

- L'emprise au sol correspond à sa projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des éléments de modénatures, des débords de toitures, des marquises, des sous-sols, parties de constructions ayant une hauteur inférieure ou égale à 0,60 mètres à compter du niveau du sol du terrain avant travaux, des piscines non couvertes et des aménagements liés aux handicaps.

9.2. Dispositions générales

- L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder **45%** de la superficie du terrain.

9.3. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les travaux de surélévations et de changement de destination des constructions existantes non conformes à l'article U3 9.2. du présent PLU, sont autorisés, à la condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes, et dans le respect des dispositions des articles U3 1. et U3 2.

9.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

ARTICLE U3 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux, mesuré en tous points de l'emprise de la construction.
- Les ouvrages techniques, cheminées d'extraction, dispositifs de production d'énergie solaire, eau chaude... et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

10.2. Dispositions générales

- La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder :
 - **19,50 mètres**

10.3. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article U3 10.2.

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas la règle définie à l'article U3 10.2.

10.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile...).

ARTICLE U3 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

- Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales pour les constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, dans le rythme et les proportions des percements, dans la modénature et dans la coloration des parements de façade.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie.

11.2. Toitures

- Les toitures doivent présenter une simplicité et une unité de conception.
- Les lucarnes et les châssis de toit doivent être intégrés à la conception architecturale d'ensemble.
- Les ouvrages indispensables au fonctionnement des constructions tels que les cheminées d'extraction, les machineries d'ascenseur, etc... doivent s'intégrer dans la composition de la toiture.

11.3. Façades

- Les différentes façades doivent recevoir un traitement de qualité permettant de garantir une bonne tenue dans le temps.

11.4. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à **2 mètres**,
- Les clôtures en tôle sont interdites.

11.5. Les éléments techniques

11.5.1. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens, horizontaux...)

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles,...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

11.5.2. Les éléments de climatiseurs

- Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
 - Soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
 - Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- Les dispositifs techniques générateurs de nuisances sonores doivent être implantés à une distance minimale de **3 mètres** des limites séparatives.

ARTICLE U3 12 – STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Modalités de calcul des places de stationnement :
 - Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche **entamée**.
 - Par exemple, lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de 70m² de surface de plancher, est de deux.
- Pour toute opération entraînant la création d'au moins 3 places de stationnement, la surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25m² accès compris.
- Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la surface de plancher faisant l'objet d'un changement de destination. Les places de stationnement conservées après l'opération de changement de destination viennent en déduction des places à créer exigées au titre du présent article.

12.2. Normes applicables par type de constructions

12.2.1. Constructions à usage d'habitation et opérations de changement de destination vers l'habitat :

- Pour les constructions neuves à usage d'habitation ou les opérations de changement de destination vers l'habitat, il est exigé, au minimum :
 - **2 places** de stationnement par logement créé,
- Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

12.2.2. Travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements :

- En cas de travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements, les normes applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation.

12.2.3. Constructions neuves à usage de commerce et opérations de changements de destination vers le commerce :

- Pour les constructions à usage de commerce, il est exigé, au minimum :
 - **1 place** de stationnement par tranche de **30m²** de surface de plancher.

12.2.4. Constructions à usage de bureaux et opérations de changements de destination vers des bureaux :

- Il est exigé, au minimum **1 place** de stationnement par tranche de **30 m²** de surface de plancher créée.

12.2.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est exigé, au minimum :
 - **1 place** de stationnement par tranche de **50 m²** de surface de plancher, à l'exception des constructions ou installations dont la fréquentation justifie un nombre inférieur de place de stationnement.

12.2.6. Constructions à usage d'entrepôts

- Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement pour **400m²** de surface de plancher créée.

12.2.7. Autres types de constructions autorisées sur la zone

- Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement pour **40 m²** de surface de plancher créée.

12.2.8. Livraison et visiteurs

- Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

12.2.9. Stationnement des cycles

- Il est exigé au minimum :
 - **3 m²** couverts et sécurisés, destinés au stationnement des cycles pour **100 m²** de surface de plancher créée, pour les constructions autres que celles destinées aux commerces et les entrepôts.
 - Pour les constructions à usage de commerce et les entrepôts, il est exigé au minimum, au-delà des **400 premiers m²** de surface de plancher créée :

3m² couverts et sécurisés, destinés au stationnement des cycles pour 100 m² de surface de plancher créée.

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

- En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :
 - soit en acquérant les places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de **300 mètres** du terrain de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
 - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
 - soit, le cas échéant, en versant une participation pour non réalisation d'aires de stationnement.

ARTICLE U3 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Espaces Boisés Classés

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2. Obligation de planter

- Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être végétalisées et plantées.
- Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.
- Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent représenter au moins :
 - **45%** de la surface totale du terrain.
- Les aires de stationnement de plus de **20 places** doivent être plantées à raison **d'un arbre pour 4 places de stationnement**.
- Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués par des haies arbustives depuis la voie publique.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Dispositions générales

- Le COS applicable à la zone U3 est de **1,70**

14.2. Dispositions spécifiques

- Le COS n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Règlement de la zone U4

La zone U4 est une zone à caractère rural, peu équipée, ayant vocation à recevoir un habitat individuel de faible densité. Compte tenu de la topographie très accidentée de la zone (risques de glissement de terrain), la construction sera soumise à certaines conditions.

La zone U4 comprend un secteur **U4a**, qui couvre les aires les moins denses de la zone.

Elle comprend également des secteurs indicés « r » (U4r et U4ar) qui rappelle l'existence de risques recensés dans le Plan de Prévention des Risques Naturels (P.P.R.N).

Le territoire de Saint-Joseph est concerné par des risques naturels. Le Plan de Prévention des Risques Naturels (P.P.R.N.) approuvé par arrêté préfectoral du 6 février 2004 et modifié par arrêté préfectoral le 19 novembre 2004, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRN est annexé au présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est également rappelé que, conformément à l'article L. 311-1 et s. du Code Forestier, une autorisation administrative pour les défrichements doit être obtenue préalablement à la délivrance d'autorisation administrative nécessaire à la réalisation d'opération ou de travaux, et ce qu'elle que soit la surface défrichée.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U4 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions et installations qui, par leur nature ou leur importance, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les campings et caravanings
- Les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles autorisées à l'article U4 2,
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés en U4 2.

ARTICLE U4 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions : dispositions générales

- Les constructions et installations destinées à l'artisanat, au commerce, aux bureaux, aux activités de loisirs, à l'hébergement touristique, aux salles de spectacles, aux salles de culte, aux salles de réunion à condition :
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances pour le voisinage (livraison, bruit,...),
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (nuisance : livraison, bruit... ou risques : incendie, explosion...),
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les constructions à usage de commerce de moins de 300 m² de surface de plancher destinée à l'activité
- Les constructions à usage de bureaux et de service de moins de 200 m² de surface de plancher destinée à l'activité
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

2.2 Dispositions générales applicables dans les secteurs U4r et U4ar

Les utilisations du sol et les constructions seront admises conformément aux articles 1 et 2 du présent règlement ainsi qu'aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels (réalisation d'un aménagement global) et ne seront autorisées que les extensions telles que prévues au PPRN (règlement de la zone orange)

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U4 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

RAPPEL :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

3.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès à créer doivent présenter une largeur répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les voies et rampes d'accès aux futures constructions, et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
 - Correspondre à la destination de la construction,
 - Permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
 - Satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- Les voies nouvelles à créer doivent présenter une largeur minimale d'emprise de **6 mètres** et être dotées :
 - d'une bande de circulation réservée aux deux roues non motorisés, d'au moins **1 mètre** de largeur,
 - et d'au moins un trottoir aux normes d'accessibilité handicapés.

ARTICLE U4 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement aux eaux usées, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

4.2.2. Eaux pluviales

- Pour toute nouvelle construction ou installation, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à privilégier pour limiter les ruissellements vers les fonds voisins.
- les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément à l'avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.
- Le débit de fuite maximal autorisé est fixé à 10l./s./hectare.
- L'ensemble de ces dispositifs doit être conforme à la réglementation en vigueur.

4.3. Électricité – Télécommunications

- Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre) doivent être souterrains.

4.4. Déchets

- Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers.

ARTICLE U4 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé
- **En cas d'assainissement non collectif**, le minimum parcellaire est fixé à **400 m²**, sous réserve de l'avis favorable du service technique compétent,
 - Dans le cas d'extension ou de construction d'annexes de bâtiments existants, le minima parcellaire n'est pas réglementé.

ARTICLE U4 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Définitions

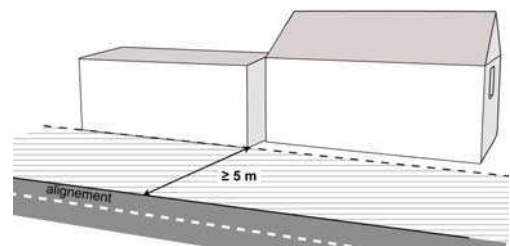
- Le terme alignement désigne :
 - la limite du domaine public, au droit de la propriété riveraine,
 - mais aussi, la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée, (hormis les chemins à usage exclusivement piétonniers et les pistes exclusivement cyclables).
- Le terme « limite qui s'y substitue » désigne :
 - La limite interne au terrain d'un emplacement réservé créé en vue de l'élargissement d'une voirie ou d'un carrefour,
 - La limite entre l'emprise d'une voie privée, ouverte à la circulation publique motorisée et la propriété riveraine.

Rappel :

Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

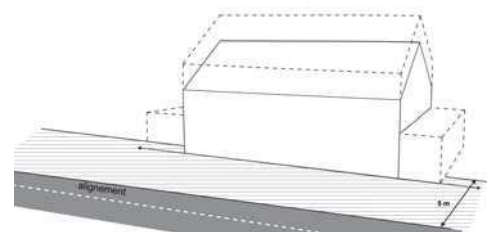
6.2. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins **5 mètres** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
- Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins **10 mètres** par rapport aux limites des berges correspondant à la crue la plus haute connue des rivières et ravines.



6.3. Constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente peut être admise, pour les annexes, extensions et surélévations de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article U4 6. 2. afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - En ce cas, les constructions, ou parties de constructions, à édifier doivent être réalisées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante, tout en respectant le recul d'au moins 10 mètres par rapport aux limites des berges mentionnées à l'article U4 6.2..



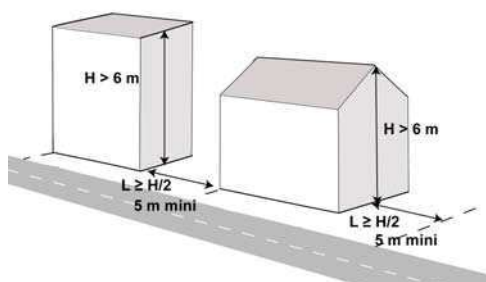
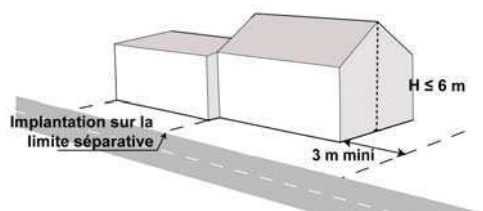
6.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :
 - à l'alignement,
 - ou avec un retrait minimum **d'1 mètre** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

ARTICLE U4 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

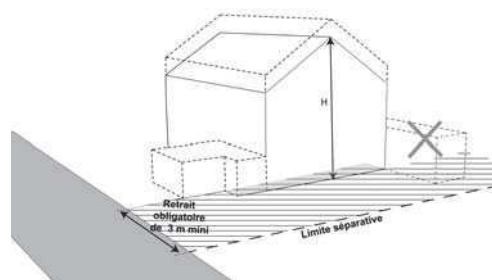
7.1. Dispositions générales

- Les constructions, ou partie de construction, dont la hauteur est inférieure ou égale à **6 mètres**, doivent être implantées :
 - sur les limites séparatives,
 - ou en retrait de **3 mètres** minimum des limites séparatives.
- Les constructions, ou partie de construction, dont la hauteur excède **6 mètres**, doivent être implantées avec un retrait calculé de la manière suivante :
 - La distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$), sans pouvoir être inférieure à **5 mètres**.



7.2. Constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente peut être admise, pour les annexes, extensions et surélévations de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article U4 7.1. afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - En ce cas, les constructions, ou parties de constructions, à édifier doivent être réalisées avec un retrait par rapport à la limite séparative au moins égal à celui de la construction existante.

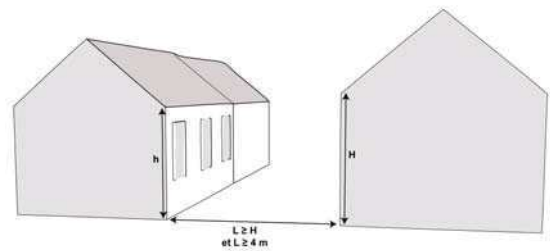


7.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :
 - Sur une ou plusieurs limites séparatives,
 - ou avec un retrait d'au moins **1 mètre** de la limite séparative.

ARTICLE U4 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

- La distance séparant deux constructions (hormis les annexes) non contiguës doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée, avec un minimum de **4 mètres**.
- Cette disposition peut être réduite pour l'organisation d'un espace propre à une même construction (circulation à l'air libre, cour, patio...).



8.2. Constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente peut être admise, pour les annexes, extensions et surélévations de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article U4 8.1. afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - En ce cas, les constructions, ou parties de constructions, à édifier doivent être réalisées avec une distance entre les constructions sur un même terrain au moins égale à la distance existante entre les constructions déjà implantées sur le terrain.

8.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Il n'est exigé aucune distance minimale entre constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U4 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent règlement

- L'emprise au sol correspond à sa projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des éléments de modénatures, des débords de toitures, des marquises, des sous-sols, parties de constructions ayant une hauteur inférieure ou égale à 0,60 mètres à compter du niveau du sol du terrain avant travaux, des piscines non couvertes et des aménagements liés aux handicaps.

9.2. Dispositions générales

9.2.1. En zone U4, à l'exclusion du secteur U4a

- L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder **50 %** de la superficie du terrain.

9.2.2. Dans le secteur U4a

- L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder **25 %** de la superficie du terrain.

9.3. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les travaux de surélévations et de changement de destination des constructions existantes non conformes à l'article U4 9.2. du présent PLU, sont autorisés, à la condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes, et dans le respect des dispositions des articles U4 1. et U4 2.

9.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

ARTICLE U4 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux, mesuré en tous points de l'emprise de la construction.
- Les ouvrages techniques, cheminées d'extraction, dispositifs de production d'énergie solaire, eau chaude... et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

10.2. Dispositions générales

10.2.1. En zone U4, à l'exclusion du secteur U4a

- La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder **10, 50 mètres**.

10.2.2. Dans le secteur U4a

- La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder **7 mètres**.

10.3. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article U4 10.2.

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas la règle définie à l'article U4 10.2.

10.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile...).

ARTICLE U4 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

- Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales pour les constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, dans le rythme et les proportions des percements, dans la modénature et dans la coloration des parements de façade.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie.

11.2. Toitures

- Les toitures doivent présenter une simplicité et une unité de conception.
- Les lucarnes et les châssis de toit doivent être intégrés à la conception architecturale d'ensemble.
- Les ouvrages indispensables au fonctionnement des constructions tels que les cheminées d'extraction, les machineries d'ascenseur, etc... doivent s'intégrer dans la composition de la toiture.

11.3. Façades

- Les différentes façades doivent recevoir un traitement de qualité permettant de garantir une bonne tenue dans le temps.

11.4. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à **2 mètres**,
- Les clôtures en tôle sont interdites.

11.5. Les éléments techniques

11.5.1. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens, horizontaux...)

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles,...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

11.5.2. Les éléments de climatiseurs

- Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
 - Soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
 - Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- Les dispositifs techniques générateurs de nuisances sonores doivent être implantés à une distance minimale de **3 mètres** des limites séparatives.

ARTICLE U4 12 – STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Modalités de calcul des places de stationnement :
 - Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche **entamée**.
 - Par exemple, lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de 70m² de surface de plancher, est de deux.
- Pour toute opération entraînant la création d'au moins 3 places de stationnement, la surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25m² accès compris.
- Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la surface de plancher faisant l'objet d'un changement de destination. Les places de stationnement conservées après l'opération de changement de destination viennent en déduction des places à créer exigées au titre du présent article.

12.2. Normes applicables par type de constructions

12.2.1. Constructions à usage d'habitation et opérations de changement de destination vers l'habitat :

- Pour les constructions neuves à usage d'habitation ou les opérations de changement de destination vers l'habitat, il est exigé, au minimum :
 - **2 places** de stationnement par logement créé,
- Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

12.2.2. Travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements :

- En cas de travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements, les normes applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation.

12.2.3. Constructions neuves à usage de commerce et opérations de changements de destination vers le commerce :

- Pour les constructions à usage de commerce, il est exigé, au minimum :
 - **1 place** de stationnement par tranche de **30 m²** de surface de plancher.

12.2.4. Constructions à usage de bureaux et opérations de changements de destination vers des bureaux :

- Il est exigé, au minimum **1 place** de stationnement par tranche de **30 m²** de surface de plancher créée.

12.2.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est exigé, au minimum :
 - **1 place** de stationnement par tranche de **50 m²** de surface de plancher, à l'exception des constructions ou installations dont la fréquentation justifie un nombre inférieur de place de stationnement.

12.2.6. Constructions à usage d'entrepôts

- Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement pour **400m²** de surface de plancher créée.

12.2.7. Autres types de constructions autorisées sur la zone

- Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement pour **40 m²** de surface de plancher créée.

12.2.8. Livraison et visiteurs

- Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

12.2.9. Stationnement des cycles

- Il est exigé au minimum :
 - **3 m²** couverts et sécurisés, destinés au stationnement des cycles pour **100 m²** de surface de plancher créée, pour les constructions autres que celles destinées aux commerces et les entrepôts.
 - Pour les constructions à usage de commerce et les entrepôts, il est exigé au minimum, au-delà des **400 premiers m²** de surface de plancher créée, **3m²** couverts et sécurisés, destinés au stationnement des cycles pour **100 m²** de surface de plancher créée.

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

- En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :
 - soit en acquérant les places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de **300 mètres** du terrain de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
 - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
 - soit, le cas échéant, en versant une participation pour non réalisation d'aires de stationnement.

ARTICLE U4 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. *Espaces Boisés Classés*

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2. *Obligation de planter*

- Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être végétalisées et plantées.
- Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.
- Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent représenter au moins :
 - **En zone U4, à l'exclusion du secteur U4a : 30%** de la surface totale du terrain. La superficie plantée doit être d'un seul tenant pour les 150 premier m² réalisés.
 - **Dans le seul secteur U4a : 60%** de la surface totale du terrain. La superficie plantée doit être d'un seul tenant pour les 150 premier m² réalisés.
- Les aires de stationnement de plus de **20 places** doivent être plantées à raison **d'un arbre pour 4 places de stationnement**.
- Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués par des haies arbustives depuis la voie publique.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U4 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. *Dispositions générales*

14.1.1. *En zone U4, à l'exclusion du secteur U4a*

- Le COS applicable à la zone U4 est de **0,70**.

14.1.2. *Dans le seul secteur U4a*

- Le COS applicable dans le secteur U4a est de **0,35**.

14.2. *Dispositions spécifiques*

- Le COS n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Règlement de la zone UE

La zone UE est une zone d'activités économiques, industrielles et artisanales.

Un secteur UEa couvre la zone d'activités de Rivière Blanche, et y autorise également les hébergements hôteliers.

Elle comprend également un secteur indicé « r » (UEar) qui rappelle l'existence de risques recensés dans le Plan de Prévention des Risques Naturels (P.P.R.N.).

Le territoire de Saint-Joseph est concerné par des risques naturels. Le Plan de Prévention des Risques Naturels (P.P.R.N.) approuvé par arrêté préfectoral du 6 février 2004 et modifié par arrêté préfectoral le 19 novembre 2004, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRN est annexé au présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est également rappelé que, conformément à l'article L. 311-1 et s. du Code Forestier, une autorisation administrative pour les défrichements doit être obtenue préalablement à la délivrance d'autorisation administrative nécessaire à la réalisation d'opération ou de travaux, et ce qu'elle que soit la surface défrichée.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone UE et dans le secteur UEa

- Les constructions et installations qui, par leur nature ou leur importance, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole,
- Les constructions destinées à l'habitation, à l'exception de celles autorisées en UE 2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés en UE 2.

1.2. Occupations et utilisations du sol interdites en zone UE à l'exception du secteur UEa:

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone UE : dispositions générales applicables en zone UE et dans le secteur UEa

- Les constructions destinées aux commerces de moins de 1000m² de surface de vente.
- Les constructions destinées à l'habitation à condition :
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone,
 - ou qu'elles soient directement liées à la nature des constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone ;
 - qu'elles fassent partie intégrante de la construction ou de la composition architecturale de l'ensemble où se situe l'activité.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la sécurité des biens ou des personnes,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

2.2. Dispositions générales applicable dans le secteur UEa :

Les utilisations du sol et les constructions seront admises conformément aux articles 1 et 2 du présent règlement ainsi qu'aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels (réalisation d'un aménagement global) et ne seront autorisées que les extensions telles que prévues au PPRN (règlement de la zone orange)

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

RAPPEL :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

3.1. Accès

3.1.1. Accès : dispositions générales à la zone UE et au secteur UEa :

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la
- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile,
- Les accès à créer doivent présenter une largeur minimale de **3,50 mètres** et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé,
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons,
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité,
- Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise,
- Les accès ou voies privées doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne laissent apparaître aucune parcelle enclavées ou inutilisables.
- Les voies et rampes d'accès aux futures constructions, et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.

3.1.2. Accès : dispositions particulières à la seule zone UE, à l'exception du secteur UEa :

- Les accès ou voies privées sur le RD 15 sont interdits.
- Un seul accès est autorisé pour les parcelles d'une superficie de moins de 1 hectare, à l'exception des projets prévoyant des entrées différentes pour le personnel et les visiteurs.
- Deux accès sont autorisés pour les parcelles d'une superficie égale ou supérieure à 1 hectare.
- Le principe d'un accès commun à plusieurs terrains doit être adopté chaque fois que les projets le permettent.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
 - Correspondre à la destination de la construction,
 - Permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
 - Satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour,
- Les voies nouvelles principales à créer doivent présenter une largeur minimale d'emprise de **6 mètres de plate-forme** et être dotées :
 - d'une bande de stationnement, d'au moins **2,50 mètres** de largeur ainsi qu'un trottoir de 2,00 mètres,
 - De cheminements piétons (trottoirs de 2,00 mètres de largeur).

ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement aux eaux usées, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

4.2.2. Eaux pluviales

- Pour toute nouvelle construction ou installation, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à privilégier pour limiter les ruissellements vers les fonds voisins.

- les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément à l'avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.
- Le débit de fuite maximal autorisé est fixé à 10l./s./hectare.
- L'ensemble de ces dispositifs doit être conforme à la réglementation en vigueur.

4.3. Électricité – Télécommunications

- Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre) doivent être souterrains.

4.4. Déchets

- Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Sans objet en application des dispositions de l'article 157-I de la loi ALUR.

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

6.1. Définitions

- Le terme désigne :
 - la limite du domaine public, au droit de la propriété riveraine,
 - mais aussi, la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée, (hormis les chemins à usage exclusivement piétonniers et les pistes exclusivement cyclables).
- Le terme « limite qui s'y substitue » désigne :
 - La limite interne au terrain d'un emplacement réservé créé en vue de l'élargissement d'une voirie ou d'un carrefour,
 - La limite entre l'emprise d'une voie privée, ouverte à la circulation publique motorisée et la propriété riveraine.

Rappel :

Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

6.2. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins **6 mètres** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, à l'exception des retraits par rapport à la RD 15,

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins **10 mètres** de l'axe du RD 15.
- Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins **10 mètres** par rapport aux limites des berges correspondant à la crue la plus haute connue des rivières et ravines.

6.3. Constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente peut être admise, pour les annexes, extensions et surélévations de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article UE 6. 2. afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - En ce cas, les constructions, ou parties de constructions, à édifier doivent être réalisées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante, tout en respectant le recul d'au moins 10 mètres par rapport aux limites des berges mentionnées à l'article UE 6.2.

6.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés
 - à l'alignement,
 - ou avec un retrait minimum **d'1 mètre** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

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

7.1. Dispositions générales

- Les constructions, ou partie de construction, doivent être implantées :
 - sur les limites séparatives, à condition :
 - que le projet forme un ensemble architectural cohérent avec le projet de construction à implanter sur le terrain contigu, le cas échéant,
 - qu'ils soient réalisés de manière simultanée,
 - et qu'un mur coupe-feu soit réalisé.
 - ou avec un retrait calculé de la manière suivante :
 - La distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$), sans pouvoir être inférieure à **4,00 mètres**.

7.2. Constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente peut être admise, pour les annexes, extensions et surélévations de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article UE 7.1. afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - En ce cas, les constructions, ou parties de constructions, à édifier doivent être réalisées avec un retrait par rapport à la limite séparative au moins égal à celui de la construction existante.

7.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :
 - Sur une ou plusieurs limites séparatives,
 - ou avec un retrait d'au moins **1 mètre** de la limite séparative.

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

- La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale à un minimum de **3,50 mètres**.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent règlement

- L'emprise au sol correspond à sa projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des éléments de modénatures, des débords de toitures, des marquises, des sous-sols, parties de constructions ayant une hauteur inférieure ou égale à 0,60 mètres à compter du niveau du sol du terrain avant travaux, des piscines non couvertes et des aménagements liés aux handicaps.

9.2. Dispositions générales

- L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder **60 %** de la superficie du terrain.

9.3. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les travaux de surélévations et de changement de destination des constructions existantes non conformes à l'article UE 9.2. du présent PLU, sont autorisés, à la condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes, et dans le respect des dispositions des articles UE 1. et UE 2.

9.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux, mesuré en tous points de l'emprise de la construction.
- Les ouvrages techniques, cheminées d'extraction, dispositifs de production d'énergie solaire, eau chaude... et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

10.2. Dispositions générales

- La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder :
 - **10, 50 mètres** à l'acrotère ou à l'égout de toiture,
 - et un maximum de 5 niveaux (soit R+3+Combles).

10.3. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article UE 10.2.

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas la règle définie à l'article UE10.2.

10.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile...).

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

- Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales pour les constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, dans le rythme et les proportions des percements, dans la modénature et dans la coloration des parements de façade.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie.

11.2. Toitures

11.2.1. Toitures : dispositions générales applicables à la zone UE, au secteur UEa:

- Les toitures doivent présenter une simplicité et une unité de conception.
- Les lucarnes et les châssis de toit doivent être intégrés à la conception architecturale d'ensemble.
- Les ouvrages indispensables au fonctionnement des constructions tels que les cheminées d'extraction, les machineries d'ascenseur, etc... doivent s'intégrer dans la composition de la toiture.

11.2.2. Toitures : dispositions générales applicables à la seule zone UE, à l'exception du secteur UEa:

- Les couvertures doivent être :
- Soit en terrasses végétalisées
- Soit avec couverture en tôles ou tuiles, d'une pente comprise entre 20° et 35°.
- Les toitures courbes sont autorisées.

11.3. Façades

11.3.1. Façades : dispositions générales applicables à la zone UE, au secteur UEa:

- Les différentes façades doivent recevoir un traitement de qualité permettant de garantir une bonne tenue dans le temps.

11.3.2. Façades dispositions générales applicables à la seule zone UE, à l'exception du secteur UEa:

- Revêtement extérieur : il doit répondre aux impératifs suivants :
 - Emploi de matériaux susceptibles de s'intégrer dans l'environnement : cassettes avec calepinage en aluminium anodisé couleur claire, panneaux de bois bakelisé sur isolation extérieure, panneaux ou éléments de céramiques ton brique, pierres naturelles, ...
 - Les enduits accompagnant les matériaux doivent être dans les mêmes coloris.
 - Des couleurs vives peuvent être admises, notamment pour les éléments de petites tailles.
 - Les bardages en tôles sont proscrits.
- Les ossatures et linteaux peuvent être métalliques de couleur sombre.
- Toutes les façades sont considérées comme des façades principales et doivent être traitées comme telles.

11.4. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à **2 mètres**, en grille ou en grillage sur muret d'une hauteur de 0,50 mètres maximum.
- Les murs opaques et les clôtures en tôle sont interdits.

- La clôture doit être doublée de végétaux conservant le principe de transparence.

11.5. Les éléments techniques

11.5.1. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens, horizontaux...)

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles,...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

11.5.2. Les éléments de climatiseurs

- Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
 - Soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
 - Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- Les dispositifs techniques générateurs de nuisances sonores doivent être implantés à une distance minimale de **3 mètres** des limites séparatives.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Modalités de calcul des places de stationnement :
 - Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche **entamée**.
 - Par exemple, lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de 70m² de surface de plancher, est de deux.
- Pour toute opération entraînant la création d'au moins 3 places de stationnement, la surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25m² accès compris.
- Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la surface de plancher faisant l'objet d'un changement de destination. Les places de stationnement conservées après l'opération de changement de destination viennent en déduction des places à créer exigées au titre du présent article.

12.2. Normes applicables par type de constructions

12.2.1. Constructions à usage d'habitation et opérations de changement de destination vers l'habitat :

- Pour les constructions neuves à usage d'habitation ou les opérations de changement de destination vers l'habitat, il est exigé, au minimum :
 - **2 places** de stationnement par logement créé,
- Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

12.2.2. Travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements :

- En cas de travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements, les normes applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation.

12.2.3. Constructions neuves à usage de commerce et opérations de changements de destination vers le commerce :

- Pour les constructions à usage de commerce, il est exigé, au minimum :
 - **1 place** de stationnement par tranche de **20m²** de surface de plancher.

12.2.4. Constructions à usage de bureaux et opérations de changements de destination vers des bureaux :

- Il est exigé, au minimum **1 place** de stationnement par tranche de **20 m²** de surface de plancher créée.

12.2.5. Constructions à usage d'hôtels et opérations de changements de destination vers un hôtel :

- Il est exigé, au minimum **1 place** de stationnement par chambre.

12.2.6. Constructions à usage industriel et/ou artisanal et opérations de changements de destination vers ces destinations:

- Il est exigé, au minimum **1 place** de stationnement par tranche de **50 m²** de surface de plancher créée.

12.2.7. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est exigé, au minimum :
 - **1 place** de stationnement par tranche de **50 m²** de surface de plancher, à l'exception des constructions ou installations dont la fréquentation justifie un nombre inférieur de place de stationnement.

12.2.8. Constructions à usage d'entrepôts

- Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement pour **400m²** de surface de plancher créée.

12.2.9. Autres types de constructions autorisées sur la zone

- Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement pour **40 m²** de surface de plancher créée.

12.2.10. Livraison et visiteurs

- Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

12.2.11. Stationnement des cycles

- Il est exigé au minimum :
 - **3 m²** couverts et sécurisés, destinés au stationnement des cycles pour **100 m²** de surface de plancher créée, pour les constructions autres que celles destinées aux commerces et les entrepôts.
 - Pour les constructions à usage de commerce et les entrepôts, il est exigé au minimum, au-delà des **400 premiers m²** de surface de plancher créée, **3m²** couverts et sécurisés, destinés au stationnement des cycles pour **100 m²** de surface de plancher créée.

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

- En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :
 - soit en acquérant les places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de **300 mètres** du terrain de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
 - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
 - soit, le cas échéant, en versant une participation pour non réalisation d'aires de stationnement.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS,

13.1. Espaces non imperméabilisés

- Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter une superficie minimale égale à 40% de la superficie du terrain. Si cette superficie n'est pas respectée, des dispositifs de rétention d'eau pluviale supplémentaires et adaptés devront être créés (bassin paysager, réservoir enterré, structure drainante, etc ...).

13.2. Obligation de planter

- Les surfaces paysagées doivent représenter **30%** de la surface totale du terrain.
- La moitié de ces espaces doit être plantées
- Les aires de stationnement de plus de **20 places** doivent être plantées à raison **d'un arbre pour 4 places de stationnement**.
- Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués par des haies arbustives depuis la voie publique.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet en application des dispositions de l'article 157-I de la loi ALUR.

**TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER**

Règlement de la zone 1AU

La zone 1AU, à vocation à recevoir une urbanisation principalement résidentielle.

Le secteur 1AUa, à vocation à recevoir une urbanisation principalement résidentielle moins dense qu'en 1AU.

Dans le secteur 1AUac, s'appliquent les dispositions prises par l'arrêté préfectoral du Périmètre de Protection du captage de la Rivière Blanche.

Le territoire de Saint-Joseph est concerné par des risques naturels. Le Plan de Prévention des Risques Naturels (P.P.R.N.) approuvé par arrêté préfectoral du 6 février 2004 et modifié par arrêté préfectoral le 19 novembre 2004, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRN est annexé au présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est également rappelé que, conformément à l'article L. 311-1 et s. du Code Forestier, une autorisation administrative pour les défrichements doit être obtenue préalablement à la délivrance d'autorisation administrative nécessaire à la réalisation d'opération ou de travaux, et ce qu'elle que soit la surface défrichée.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Occupations et utilisations du sol interdites en zone 1AU et en secteurs 1AUa et 1AUac

- Les constructions et installations qui, par leur nature ou leur importance, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole
- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,

- Les installations classées pour la protection de l'environnement pour la protection de l'environnement hormis celles autorisées à l'article 1AU 2,
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés en 1AU 2.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone 1AU et en secteurs 1AUa,

- Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol listées aux articles 2.1.1 à 2.1.4 :
 - dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, et sous réserve, le cas échéant, **d'être compatibles avec les orientations d'aménagement**,
 - et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la partie de la zone restant à aménager et de participer à un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone,
 - et sous forme d'opérations d'aménagement pouvant ne concerner qu'une partie des périmètres des zones.

2.1.1. Les constructions et installations destinées à l'habitation

- Dans les périmètres indicés « m », repéré aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5-16° du code de l'urbanisme, à condition :
 - que chaque opération entraînant la réalisation **d'au moins 40 logements**, comporte au moins **25%** de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat,
 - cette condition ne s'applique pas aux constructions destinées à l'habitation des publics spécifiques (résidences pour personnes âgées, personnes handicapées, étudiants,...).

2.1.2. Les constructions et installations destinées à l'artisanat, au commerce, à l'hébergement hôtelier et aux bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement en zone 1AU et le secteur 1AUa, à condition :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2.1.3. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, à condition :

- qu'elles n'excèdent pas 200m² de surface de plancher,

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en secteur 1AUac, en sus des dispositions de l'article 1AU 2.1

- Les constructions nouvelles ne seront autorisées que lorsque le réseau d'assainissement collectif projeté sera mis en place.

2.3. En sus des dispositions de l'article 1AU 2.1 et 1AU 2.2, les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers,
- ou à des aménagements hydrauliques,
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou à la sécurité des biens ou des personnes,
- ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

RAPPEL :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

3.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès à créer doivent présenter une largeur répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

- Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les voies et rampes d'accès aux futures constructions, et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
 - Corresponde à la destination de la construction,
 - Permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
 - Satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- Les voies nouvelles à créer doivent présenter une largeur minimale d'emprise de **6 mètres** et être dotées :
 - d'une bande de circulation réservée aux deux roues non motorisés, d'au moins **1 mètre** de largeur,
 - et d'au moins un trottoir aux normes d'accessibilité handicapés.

ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement aux eaux usées, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

4.2.2. Eaux pluviales

- Pour toute nouvelle construction ou installation, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à privilégier pour limiter les ruissellements vers les fonds voisins.
- les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément à l'avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.
- Le débit de fuite maximal autorisé est fixé à 10l./s./hectare.
- L'ensemble de ces dispositifs doit être conforme à la réglementation en vigueur.

4.3. Électricité – Télécommunications

- Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre) doivent être souterrains.

4.4. Déchets

- Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé
- **En cas d'assainissement non collectif**, le minimum parcellaire est fixé à **400 m²**, sous réserve de l'avis favorable du service technique compétent,
 - Dans le cas d'extension ou de construction d'annexes de bâtiments existants, le minima parcellaire n'est pas réglementé.

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

6.1. Définitions

- Le terme alignement désigne :
 - la limite du domaine public, au droit de la propriété riveraine,
 - mais aussi, la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée, (hormis les chemins à usage exclusivement piétonniers et les pistes exclusivement cyclables).
- Le terme « limite qui s'y substitue » désigne :
 - La limite interne au terrain d'un emplacement réservé créé en vue de l'élargissement d'une voirie ou d'un carrefour,
 - La limite entre l'emprise d'une voie privée, ouverte à la circulation publique motorisée et la propriété riveraine.

Rappel : Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

6.2. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins **2 mètres** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
- Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins **10 mètres** par rapport aux limites des berges correspondant à la crue la plus haute connue des rivières et ravines. Ce recul est porté à 50 m dans le secteur 1AUac.

6.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :
 - à l'alignement,
 - ou avec un retrait minimum d'**1 mètre** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

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

7.1. Dispositions générales

- Les constructions, ou partie de construction, dont la hauteur est inférieure ou égale à **6 mètres**, doivent être implantées :
 - sur les limites séparatives,
 - ou en retrait de **3 mètres** minimum des limites séparatives.
- Les constructions, ou partie de construction, dont la hauteur excède **6 mètres**, doivent être implantées avec un retrait calculé de la manière suivante :
 - La distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, **doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$)**.

7.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :
 - Sur une ou plusieurs limites séparatives,
 - ou avec un retrait d'au moins **1 mètre** de la limite séparative.

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

8.1. Dispositions générales

- La distance séparant deux constructions (hormis les annexes) non contiguës doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée, avec un minimum de **3,50 mètres**.
- Cette disposition peut être réduite pour l'organisation d'un espace propre à une même construction (circulation à l'air libre, cour, patio...).

8.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Il n'est exigé aucune distance minimale entre constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Cette disposition peut être réduite pour l'organisation d'un espace propre à une même construction (circulation à l'air libre, cour, patio...).

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent règlement

- L'emprise au sol correspond à sa projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des éléments de modénatures, des débords de toitures, des marquises, des sous-sols, parties de constructions ayant une hauteur inférieure ou égale à 0,60 mètres à compter du niveau du sol du terrain avant travaux, des piscines non couvertes et des aménagements liés aux handicaps.

9.2. Dispositions générales

9.2.1. En zone 1AU, à l'exclusion des secteurs 1AUa et 1AUc

- L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder **50 %** de la superficie du terrain.

9.2.2. Dans les secteurs 1AUa et 1AUc

- L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder **25 %** de la superficie du terrain.

9.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux, mesuré en tous points de l'emprise de la construction.

- Les ouvrages techniques, cheminées d'extraction, dispositifs de production d'énergie solaire, eau chaude... et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

10.2. Dispositions générales

10.2.1. En zone 1AU, à l'exclusion des secteurs 1AUa et 1AUc

- La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder **10, 50 mètres**.

10.2.2. Dans les secteurs 1AUa et 1AUc

- La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder **7 mètres**.

10.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile...).

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

- Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales pour les constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, dans le rythme et les proportions des percements, dans la modénature et dans la coloration des parements de façade.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie.

11.2. Toitures

- Les toitures doivent présenter une simplicité et une unité de conception.
- Les lucarnes et les châssis de toit doivent être intégrés à la conception architecturale d'ensemble.
- Les ouvrages indispensables au fonctionnement des constructions tels que les cheminées d'extraction, les machineries d'ascenseur, etc... doivent s'intégrer dans la composition de la toiture.

11.3. Façades

- Les différentes façades doivent recevoir un traitement de qualité permettant de garantir une bonne tenue dans le temps.

11.4. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à **2 mètres**,
- Les clôtures en tôle sont interdites.

11.5. Les éléments techniques

11.5.1. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens, horizontaux...)

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles,...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

11.5.2. Les éléments de climatiseurs

- Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
 - Soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
 - Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- Les dispositifs techniques générateurs de nuisances sonores doivent être implantés à une distance minimale de **3 mètres** des limites séparatives.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Modalités de calcul des places de stationnement :
 - Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche **entamée**.
 - Par exemple, lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de 70m² de surface de plancher, est de deux.
- Pour toute opération entraînant la création d'au moins 3 places de stationnement, la surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25m² accès compris.
- Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la surface de plancher faisant l'objet d'un changement de destination. Les places de stationnement conservées après l'opération de changement de destination viennent en déduction des places à créer exigées au titre du présent article.

12.2. Normes applicables par type de constructions

12.2.1. Constructions à usage d'habitation et opérations de changement de destination vers l'habitat :

- Pour les constructions neuves à usage d'habitation ou les opérations de changement de destination vers l'habitat, il est exigé, au minimum :
 - **2 places** de stationnement par logement créé,
- Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

12.2.2. Travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements :

- En cas de travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements, les normes applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation.

12.2.3. Constructions neuves à usage de commerce et opérations de changements de destination vers le commerce :

- Pour les constructions à usage de commerce, il est exigé, au minimum :
 - **1 place** de stationnement par tranche de **30m²** de surface de plancher.

12.2.4. Constructions à usage de bureaux et opérations de changements de destination vers des bureaux :

- Il est exigé, au minimum **1 place** de stationnement par tranche de **30 m²** de surface de plancher créée.

12.2.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est exigé, au minimum :
 - **1 place** de stationnement par tranche de **50 m²** de surface de plancher, à l'exception des constructions ou installations dont la fréquentation justifie un nombre inférieur de place de stationnement.

12.2.6. Constructions à usage d'entrepôts

- Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement pour **400m²** de surface de plancher créée.

12.2.7. Autres types de constructions autorisées sur la zone

- Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement pour **40 m²** de surface de plancher créée.

12.2.8. Livraison et visiteurs

- Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

12.2.9. Stationnement des cycles

- Il est exigé au minimum :
 - **3 m²** couverts et sécurisés, destinés au stationnement des cycles pour **100 m²** de surface de plancher créée, pour les constructions autres que celles destinées aux commerces et les entrepôts.
 - Pour les constructions à usage de commerce et les entrepôts, il est exigé au minimum, au-delà des **400 premiers m²** de surface de plancher créée, **3m²** couverts et sécurisés, destinés au stationnement des cycles pour **100 m²** de surface de plancher créée.

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

- En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :
 - soit en acquérant les places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de **300 mètres** du terrain de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
 - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
 - soit, le cas échéant, en versant une participation pour non réalisation d'aires de stationnement.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Espaces Boisés Classés

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2. Obligation de planter

- Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être végétalisées et plantées.
- Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.
- Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent représenter au moins :
 - **En zone 1AU, à l'exclusion du secteur 1AUa : 30%** de la surface totale du terrain. La superficie plantée doit être d'un seul tenant pour les 150 premier m² réalisés.
 - **Dans le seul secteur 1AUa : 60%** de la surface totale du terrain, . La superficie plantée doit être d'un seul tenant pour les 150 premier m² réalisés.
- Les aires de stationnement de plus de **20 places** doivent être plantées à raison **d'un arbre pour 4 places de stationnement**.
- Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués par des haies arbustives depuis la voie publique.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Dispositions générales

14.1.1. En zone 1AU, à l'exclusion du secteur 1AUa

- Le COS applicable à la zone 1AU est de **0,70**.

14.1.2. Dans les seuls secteur 1AUa et 1AUac

- Le COS applicable dans le secteur 1AUa est de **0,35**.

14.2. Dispositions spécifiques

- Le COS n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Règlement de la zone 1AUE

La zone 1AUE est une zone destinée à être urbanisée, à vocation spécifique d'activités économiques, accueil d'activités tertiaires, commerciales ou d'équipement.

Le territoire de Saint-Joseph est concerné par des risques naturels. Le Plan de Prévention des Risques Naturels (P.P.R.N.) approuvé par arrêté préfectoral du 6 février 2004 et modifié par arrêté préfectoral le 19 novembre 2004, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRN est annexé au présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est également rappelé que, conformément à l'article L. 311-1 et s. du Code Forestier, une autorisation administrative pour les défrichements doit être obtenue préalablement à la délivrance d'autorisation administrative nécessaire à la réalisation d'opération ou de travaux, et ce qu'elle que soit la surface défrichée.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, hormis celles autorisées à l'article 1AUE 2,
- Les constructions destinées à l'habitation, hormis celles autorisées à l'article 1AUE 2,
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article 1AUE 2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,

ARTICLE 1AUE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions,

- Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol listées aux articles 2.1.1 à 2.1.5. :
 - dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, et sous réserve, le cas échéant, **d'être compatibles avec les orientations d'aménagement**,
 - et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la partie de la zone restant à aménager et de participer à un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone,
 - et sous forme d'opérations d'aménagement et/ou d'opérations soumises à permis de construire valant division, pouvant ne concerner qu'une partie des périmètres des zones.
- Les constructions et installations destinées au commerce, à l'artisanat, aux bureaux, aux entrepôts, à l'hébergement hôtelier, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone,
 - ou qu'elles soient directement liées à la nature des constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la sécurité des biens ou des personnes,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

RAPPEL :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

3.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès à créer doivent présenter une largeur répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les voies et rampes d'accès aux futures constructions, et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
 - Correspondre à la destination de la construction,
 - Permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
 - Satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- Les voies nouvelles à créer doivent présenter une largeur minimale d'emprise de **6 mètres** et être dotées :
 - d'une bande de circulation réservée aux deux roues non motorisés, d'au moins 1 mètre de largeur,
 - et d'au moins un trottoir aux normes d'accessibilité handicapés.

ARTICLE 1AUE 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement aux eaux usées, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

4.2.2. Eaux pluviales

- Pour toute nouvelle construction ou installation, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à privilégier pour limiter les ruissellements vers les fonds voisins.
- les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément à l'avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.
- Le débit de fuite maximal autorisé est fixé à 10l./s./hectare.
- L'ensemble de ces dispositifs doit être conforme à la réglementation en vigueur.

4.3. Électricité – Télécommunications

- Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre) doivent être souterrains.

4.4. Déchets

- Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers.

ARTICLE 1AUE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non règlementé
- **En cas d'assainissement non collectif**, le minimum parcellaire est fixé à **400 m²**, sous réserve de l'avis favorable du service technique compétent,
 - Dans le cas d'extension ou de construction d'annexes de bâtiments existants, le minima parcellaire n'est pas réglementé.

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

6.1. Définitions

- Le terme alignement désigne :
 - la limite du domaine public, au droit de la propriété riveraine,
 - mais aussi, la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée, (hormis les chemins à usage exclusivement piétonniers et les pistes exclusivement cyclables).
- Le terme « limite qui s'y substitue » désigne :
 - La limite interne au terrain d'un emplacement réservé créé en vue de l'élargissement d'une voirie ou d'un carrefour,
 - La limite entre l'emprise d'une voie privée, ouverte à la circulation publique motorisée et la propriété riveraine.

6.2. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins **6 mètres** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, à l'exception des retraits par rapport à la RD 15,
- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins **10 mètres** de l'axe du RD 15.
- Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins **10 mètres** par rapport aux limites des berges correspondant à la crue la plus haute connue des rivières et ravines.

6.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :
 - à l'alignement,
 - ou avec un retrait minimum **d'1 mètre** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

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

7.1. Dispositions générales

- Les constructions, ou partie de construction, doivent être implantées :
 - sur les limites séparatives, à condition :
 - que le projet forme un ensemble architectural cohérent avec le projet de construction à implanter sur le terrain contigu,
 - qu'ils soient réalisés de manière simultanée,
 - et qu'un mur coupe-feu soit réalisé.
- ou avec un retrait calculé de la manière suivante :
 - La distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$), sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres.

7.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :
 - Sur une ou plusieurs limites séparatives,
 - ou avec un retrait d'au moins **1 mètre** de la limite séparative.

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

- La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale à un minimum de **3,50 mètres**.

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent règlement

- L'emprise au sol correspond à sa projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des éléments de modénatures, des débords de toitures, des marquises, des sous-sols, parties de constructions ayant une hauteur inférieure ou égale à 0,60 mètres à compter du niveau du sol du terrain avant travaux, des piscines non couvertes et des aménagements liés aux handicaps.

9.2. Dispositions générales

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder **60 %** de la superficie du terrain.

9.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux, mesuré en tous points de l'emprise de la construction.
- Les ouvrages techniques, cheminées d'extraction, dispositifs de production d'énergie solaire, eau chaude... et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

10.2. Dispositions générales

- La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder :
 - **12 m** à l'égout de toiture,
 - et un maximum de 5 niveaux, soit R+3+Combles.

10.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile...).

ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

- Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales pour les constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, dans le rythme et les proportions des percements, dans la modénature et dans la coloration des parements de façade.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie.

11.2. Toitures

- Les toitures doivent présenter une simplicité et une unité de conception.
- Les lucarnes et les châssis de toit doivent être intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

- Les ouvrages indispensables au fonctionnement des constructions tels que les cheminées d'extraction, les machineries d'ascenseur, etc... doivent s'intégrer dans la composition de la toiture.
- Les couvertures doivent être :
 - Soit en terrasses végétalisées
 - Soit avec couverture en tôles ou tuiles, d'une pente comprise entre 20° et 35°.
 - Les toitures courbes sont autorisées.

11.3. Façades

- Les différentes façades doivent recevoir un traitement de qualité permettant de garantir une bonne tenue dans le temps.
- Revêtement extérieur : il doit répondre aux impératifs suivants :
 - Emploi de matériaux susceptibles de s'intégrer dans l'environnement : cassettes avec calepinage en aluminium anodisé couleur claire, panneaux de bois bakelisé sur isolation extérieure, panneaux ou éléments de céramiques ton brique, pierres naturelles, ...
 - Les enduits accompagnant les matériaux doivent être dans les mêmes coloris.
 - Des couleurs vives peuvent être admises, notamment pour les éléments de petites tailles.
 - Les bardages en tôles sont proscrits.
- Les ossatures et linteaux peuvent être métalliques de couleur sombre.
- Toutes les façades sont considérées comme des façades principales et doivent être traitées comme telles.

11.4. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à **2 mètres**, en grille ou en grillage sur muret d'une hauteur de 0,50 mètres maximum.
- Les murs opaques et les clôtures en tôle sont interdits.
- La clôture doit être doublée de végétaux conservant le principe de transparence.

11.5. Les éléments techniques

11.5.1. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens, horizontaux...)

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles,...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

11.5.2. Les éléments de climatiseurs

- Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
 - Soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
 - Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

- Les dispositifs techniques générateurs de nuisances sonores doivent être implantés à une distance minimale de **3 mètres** des limites séparatives.

ARTICLE 1AUE 12 – STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Modalités de calcul des places de stationnement :
 - Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche **entamée**.
 - Par exemple, lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de 70m² de surface de plancher, est de deux.
- Pour toute opération entraînant la création d'au moins 3 places de stationnement, la surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25m² accès compris.
- Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la surface de plancher faisant l'objet d'un changement de destination. Les places de stationnement conservées après l'opération de changement de destination viennent en déduction des places à créer exigées au titre du présent article.

12.2. Normes applicables par type de constructions

12.2.1. Constructions à usage d'habitation et opérations de changement de destination vers l'habitat :

- Pour les constructions neuves à usage d'habitation ou les opérations de changement de destination vers l'habitat, il est exigé, au minimum :
 - **2 places** de stationnement par logement créé,
- Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

12.2.2. Travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements :

- En cas de travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements, les normes applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation.

12.2.3. Constructions neuves à usage de commerce et opérations de changements de destination vers le commerce :

- Pour les constructions à usage de commerce, il est exigé, au minimum :
 - **1 place** de stationnement par tranche de **30m²** de surface de plancher.

12.2.4. Constructions à usage de bureaux et opérations de changements de destination vers des bureaux :

- Il est exigé, au minimum **1 place** de stationnement par tranche de **30 m²** de surface de plancher créée.

12.2.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est exigé, au minimum :
 - **1 place** de stationnement par tranche de **50 m²** de surface de plancher, à l'exception des constructions ou installations dont la fréquentation justifie un nombre inférieur de place de stationnement.

12.2.6. Constructions à usage d'entrepôts

- Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement pour **400m²** de surface de plancher créée.

12.2.7. Autres types de constructions autorisées sur la zone

- Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement pour **40 m²** de surface de plancher créée.

12.2.8. Livraison et visiteurs

- Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

12.2.9. Stationnement des cycles

- Il est exigé au minimum :
 - **3 m²** couverts et sécurisés, destinés au stationnement des cycles pour **100 m²** de surface de plancher créée, pour les constructions autres que celles destinées aux commerces et les entrepôts.
 - Pour les constructions à usage de commerce et les entrepôts, il est exigé au minimum, au-delà des **400 premiers m²** de surface de plancher créée, **3m²** couverts et sécurisés, destinés au stationnement des cycles pour **100 m²** de surface de plancher créée.

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

- En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :
 - soit en acquérant les places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de **300 mètres** du terrain de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
 - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
 - soit, le cas échéant, en versant une participation pour non réalisation d'aires de stationnement.

ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Espaces non imperméabilisés

- Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter une superficie minimale égale à 40% de la superficie du terrain. Si cette superficie n'est pas respectée, des dispositifs de rétention d'eau pluviale supplémentaires et adaptés devront être créés (bassin paysager, réservoir enterré, structure drainante, etc ...).

13.2. Obligation de planter

- Les surfaces paysagées doivent représenter au moins 15 % de la surface totale du terrain.
- La moitié de ces espaces doit être plantées
- Les aires de stationnement de plus de **20 places** doivent être plantées à raison **d'un arbre pour 4 places de stationnement**.
- Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués par des haies arbustives depuis la voie publique.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

Règlement de la zone 1AUL

La zone 1AUL est destinée à être urbanisée, à vocation spécifique d'équipements.

Le territoire de Saint-Joseph est concerné par des risques naturels. Le Plan de Prévention des Risques naturels (P.P.R.N.) approuvé par arrêté préfectoral du 6 février 2004 et modifié par arrêté préfectoral le 19 novembre 2004, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRN est annexé au présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est également rappelé que, conformément à l'article L. 311-1 s. du Code Forestier, une autorisation administrative pour les défrichements doit être obtenue préalablement à la délivrance d'autorisation administrative nécessaire à la réalisation d'opération ou de travaux, et ce qu'elle que soit la surface défrichée.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites en zone 1AUL :

- Les constructions et installations qui, par leur nature ou leur importance, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions destinées à l'habitation, à l'exception de celles autorisées en 1AUL 2
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole,
- Les constructions et installations destinées à l'industrie et à l'artisanat,
- Les constructions destinées aux commerces en dehors de ceux autorisés en 1AUL 2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement pour la protection de l'environnement,
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés en 1AUL 2.

ARTICLE 1AUL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone 1AUL,

- Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol listées aux articles 2.1.1 à 2.1.4 :

- dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, et sous réserve, le cas échéant, **d'être compatibles avec les orientations d'aménagement,**
- et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la partie de la zone restant à aménager et de participer à un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone,
- et sous forme d'opérations d'aménagement pouvant ne concerner qu'une partie des périmètres des zones.

2.1.1. Les constructions et installations destinées à l'habitation

- Dans le secteur 1AUL, Les constructions destinées à l'habitation sont autorisées à condition :
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone,
 - et qu'elles fassent partie intégrante de la construction ou de la composition architecturale de l'ensemble de construction destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

La zone 1AUL est tout particulièrement réservée à ce type d'occupations et d'utilisations et du sol : pôle santé - Hôpital, EHPAD, MAS - dans le secteur 1AUL de Fantaisie, équipements sportifs et scolaires dans le secteur 1AUL de Gondeau, équipements culturels (Carbet des Sciences à Choco).

2.1.3. Les constructions et installations destinées au commerce et aux bureaux,

- A condition qu'elles fassent partie intégrante de la construction ou de la composition architecturale de l'équipement

2.1.4. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, à condition :

- qu'elles n'excèdent pas 200m² de surface de plancher.

2.2. En sus des dispositions de l'article 1AUL 2.1, les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers,

- ou à des aménagements hydrauliques,
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou à la sécurité des biens ou des personnes,
- ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

RAPPEL :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

3.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès à créer doivent présenter une largeur répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les voies et rampes d'accès aux futures constructions, et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
 - Correspondre à la destination de la construction,
 - Permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,

- Satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

ARTICLE 1AUL 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement aux eaux usées, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

4.2.2. Eaux pluviales

- Pour toute nouvelle construction ou installation, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à privilégier pour limiter les ruissellements vers les fonds voisins.
- les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément à l'avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.
- Le débit de fuite maximal autorisé est fixé à 10l./s./hectare.
- L'ensemble de ces dispositifs doit être conforme à la réglementation en vigueur.

4.3. Électricité – Télécommunications

- Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre) doivent être souterrains.

4.4. Déchets

- Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers.

ARTICLE 1AUL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non règlementé
- **En cas d'assainissement non collectif**, le minimum parcellaire est fixé à **400 m²**, sous réserve de l'avis favorable du service technique compétent,

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

6.1. Définitions

- Le terme alignement désigne :
 - la limite du domaine public, au droit de la propriété riveraine,
 - mais aussi, la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée, (hormis les chemins à usage exclusivement piétonniers et les pistes exclusivement cyclables).
- Le terme « limite qui s'y substitue » désigne :
 - La limite interne au terrain d'un emplacement réservé créé en vue de l'élargissement d'une voirie ou d'un carrefour,
 - La limite entre l'emprise d'une voie privée, ouverte à la circulation publique motorisée et la propriété riveraine.

6.2. Dispositions générales

- Les constructions installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées avec un retrait :
 - d'au moins **6 mètres** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, à l'exception des retraits par rapport aux RD (RD 13b, 14 et 15) et RN4,
 - d'au moins **10 mètres** de l'axe des RD.
 - d'au moins **35 mètres** de l'axe des RN.
 - d'au moins **10 mètres** par rapport aux limites des berges correspondant à la crue la plus haute connue des rivières et ravines.

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

Dispositions générales

Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou avec un retrait d'au moins **1 mètre** de la limite séparative.

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

La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale à un minimum de **3,50 mètres**.

ARTICLE 1AUL 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent règlement

- L'emprise au sol correspond à sa projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des éléments de modénatures, des débords de toitures, des marquises, des sous-sols, parties de constructions ayant une hauteur inférieure ou égale à 0,60 mètres à compter du niveau du sol du terrain avant travaux, des piscines non couvertes et des aménagements liés aux handicaps.

9.2. Dispositions générales

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder **70 %** de la superficie du terrain.

ARTICLE 1AUL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux, mesuré en tous points de l'emprise de la construction.
- Les ouvrages techniques, cheminées d'extraction, dispositifs de production d'énergie solaire, eau chaude... et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

10.2. Dispositions générales

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder **19.50 mètres**.

10.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile...).

ARTICLE 1AUL 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

- Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales pour les constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, dans le rythme et les proportions des percements, dans la modénature et dans la coloration des parements de façade.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie.

11.2. Toitures

- Les toitures doivent présenter une simplicité et une unité de conception.
- Les lucarnes et les châssis de toit doivent être intégrés à la conception architecturale d'ensemble.
- Les ouvrages indispensables au fonctionnement des constructions tels que les cheminées d'extraction, les machineries d'ascenseur, etc... doivent s'intégrer dans la composition de la toiture.
- Les couvertures doivent être :
 - Soit en terrasses,
 - Soit avec couverture en tôles ou tuiles, d'une pente minimale de 15°

11.3. Façades

- Les différentes façades doivent recevoir un traitement de qualité permettant de garantir une bonne tenue dans le temps.
- Revêtement extérieur : il doit répondre aux impératifs suivants :
 - Emploi de matériaux susceptibles de s'intégrer dans l'environnement : cassettes avec calepinage en aluminium anodisé couleur claire, panneaux de bois bakelisé sur isolation extérieure, panneaux ou éléments de céramiques ton brique, pierres naturelles, ...
 - Les enduits accompagnant les matériaux doivent être dans les mêmes coloris.
 - Des couleurs vives peuvent être admises, notamment pour les éléments de petites tailles.
 - Les bardages en tôles sont proscrits.
- Les ossatures et linteaux peuvent être métalliques de couleur sombre.
- Toutes les façades sont considérées comme des façades principales et doivent être traitées comme telles.

11.4. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à **2 mètres**, en grille ou en grillage sur muret d'une hauteur de 0,50 mètres maximum.
- Les murs opaques et les clôtures en tôle sont interdits.
- La clôture doit être doublée de végétaux conservant le principe de transparence.

11.5. Les éléments techniques

11.5.1. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens, horizontaux...)

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles,...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

11.5.2. Les éléments de climatiseurs

- Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
 - Soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
 - Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- Les dispositifs techniques générateurs de nuisances sonores doivent être implantés à une distance minimale de **3 mètres** des limites séparatives.

ARTICLE 1AUL 12 – STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Modalités de calcul des places de stationnement :
 - Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche **entamée**.
 - Par exemple, lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de 70m² de surface de plancher, est de deux.
- Pour toute opération entraînant la création d'au moins 3 places de stationnement, la surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25m² accès compris.

12.2. Normes applicables par type de constructions

12.2.1. Constructions à usage d'habitation :

- Pour les constructions neuves à usage d'habitation, il est exigé, au minimum :
 - **2 places** de stationnement par logement créé,
- Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

12.2.2. Constructions neuves à usage de commerce :

- Pour les constructions à usage de commerce, il est exigé, au minimum :

- **1 place** de stationnement par tranche de **30m²** de surface de plancher.

12.2.3. Constructions à usage de bureaux :

- Il est exigé, au minimum **1 place** de stationnement par tranche de **30 m²** de surface de plancher créée.

12.2.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est exigé, au minimum :
 - **1 place** de stationnement par tranche de **50 m²** de surface de plancher, à l'exception des constructions ou installations dont la fréquentation justifie un nombre inférieur de place de stationnement.

12.2.5. Stationnement des cycles

- Il est exigé au minimum :
 - **3 m²** couverts et sécurisés, destinés au stationnement des cycles pour **100 m²** de surface de plancher créée.

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

- En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :
 - soit en acquérant les places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de **300 mètres** du terrain de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
 - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
 - soit, le cas échéant, en versant une participation pour non réalisation d'aires de stationnement.

ARTICLE 1AUL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Espaces non imperméabilisés

- Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter une superficie minimale égale à 40% de la superficie du terrain. Si cette superficie n'est pas respectée, des dispositifs de rétention d'eau pluviale supplémentaires et adaptés devront être créés (bassin paysager, réservoir enterré, structure drainante, etc ...).

13.2. Obligation de planter

- Les surfaces paysagées doivent représenter au moins 20 % de la surface totale du terrain.
- La moitié de ces espaces doit être plantées

- Les aires de stationnement de plus de **20 places** doivent être plantées à raison **d'un arbre pour 4 places de stationnement**.
- Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués par des haies arbustives depuis la voie publique.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Règlement de la zone A1

La zone A1 correspond aux zones, équipées ou non, qu'il convient de protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, elle peut comprendre également les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend un secteur A1c dans lequel s'appliquent également les dispositions prises par l'arrêté préfectoral du Périmètre de Protection du captage de la Rivière Blanche.

Le territoire de Saint-Joseph est concerné par des risques naturels. Le Plan de Prévention des Risques Naturels (P.P.R.N.) approuvé par arrêté préfectoral du 6 février 2004 et modifié par arrêté préfectoral le 19 novembre 2004, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRN est annexé au présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est également rappelé que, conformément à l'article L. 311-1 et s. du Code Forestier, une autorisation administrative pour les défrichements doit être obtenue préalablement à la délivrance d'autorisation administrative nécessaire à la réalisation d'opération ou de travaux, et ce qu'elle que soit la surface défrichée.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone A1 et son secteur A1c,

- Les constructions et installations destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, les entrepôts, hormis celles autorisées à l'article A 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les fermes solaires au sol.

1.2. Occupation et utilisations du sol interdites en sus dans le secteur A1c

Dans le secteur concerné par les Périmètre de Protection Rapprochée du captage d'eau potable de la Rivière Blanche, institué par arrêté préfectoral et intégré dans la pièce n° 7 du dossier intitulée « Annexes du PLU » le pétitionnaire doit se conformer aux prescriptions indiquées dans l'arrêté préfectoral.

ARTICLE A1 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont admises sous conditions en zone A1 et son secteur A1c, les occupations et utilisations du sol:

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions à usage d'habitation d'une surface de plancher maximale de 150 m², si la présence permanente de l'exploitant est nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation agricole, implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation ou sur des parcelles attenantes ou leur faisant face, et à une distance maximale de 100 m de ces bâtiments,
- Les aménagements légers
- L'amélioration, la réfection et l'entretien des constructions existantes et la reconstruction, sans création de surface de plancher supplémentaire.
- Les constructions et installations destinées à l'hébergement touristique (type gîtes ruraux) et aux activités agritouristiques, à conditions qu'elles soient intégrées au bâti existant (granges désaffectées, anciennes habitations...), qu'elles n'entraînent pas la création de surface de plancher et qu'elles soient liées au fonctionnement d'une exploitation agricole,
- Les constructions à destination d'activités agricoles ressortissant de la législation sur les installations classées au sens du Code de l'Environnement, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromettent pas le caractère de la zone et sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles. Elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 300m par rapport à une zone urbaine ou à urbanisée délimitée par le PLU,
- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à l'exploitation agricole,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la sécurité des biens ou des personnes,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

2.2. Sont admises sous conditions en sus dans le secteur A1c :

- Dans le secteur concerné par le Périmètre de Protection Rapprochée du captage d'eau potable de la Rivière Blanche, institué par arrêté préfectoral et intégré dans la pièce n° 7 du dossier intitulée « Annexes du PLU », le pétitionnaire doit se conformer aux prescriptions indiquées dans l'arrêté préfectoral.

ARTICLE A1 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès à créer doivent présenter une largeur répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les voies et rampes d'accès aux futures constructions, et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
 - Correspondre à la destination de la construction,
 - Permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
 - Satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- Les voies nouvelles à créer doivent présenter une largeur minimale d'emprise de **8 mètres**.

ARTICLE A1 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement aux eaux usées, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

4.2.2. Eaux pluviales

- Pour toute nouvelle construction ou installation, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à privilégier pour limiter les ruissellements vers les fonds voisins.
- les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément à l'avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.
- Le débit de fuite maximal autorisé est fixé à 10l./s./hectare.
- L'ensemble de ces dispositifs doit être conforme à la réglementation en vigueur.

4.3. Électricité – Télécommunications

- Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre) doivent être souterrains.

4.4. Déchets

- Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers.

ARTICLE A1 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non règlementé
- **En cas d'assainissement non collectif**, le minimum parcellaire est fixé à **400 m²**, sous réserve de l'avis favorable du service technique compétent,
 - Dans le cas d'extension ou de construction d'annexes de bâtiments existants, le minima parcellaire n'est pas réglementé.

ARTICLE A1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Définition

- Le terme alignement désigne :
 - la limite du domaine public, au droit de la propriété riveraine,
 - mais aussi, la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée, (hormis les chemins à usage exclusivement piétonniers et les pistes exclusivement cyclables).
- Le terme « limite qui s'y substitue » désigne :
 - La limite interne au terrain d'un emplacement réservé créé en vue de l'élargissement d'une voirie ou d'un carrefour,
 - La limite entre l'emprise d'une voie privée, ouverte à la circulation publique motorisée et la propriété riveraine.

Rappel :

Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

6.2. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins **20 mètres** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
- Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins **10 mètres** par rapport aux limites des berges correspondant à la crue la plus haute connue des rivières et ravines. Ce recul est porté à 50 m dans le secteur A1c.
- Les constructions de toute nature se trouvant aux abords de la ligne EDF à 2 circuits 63 Kv doivent, si elles excèdent a hauteur laissant une distance inférieure à **4 mètres** entre son point le plus haut et le fil électrique, s'implanter à **2 mètres** de la zone de protection maximale telle qu'elle figure sur les documents graphiques.

6.3. Constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente peut être admise, pour les annexes, extensions et surélévations de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article A1 6. 2. afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - En ce cas, les constructions, ou parties de constructions, à édifier doivent être réalisées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.

6.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :
 - à l'alignement,
 - ou avec un retrait minimum **d'1 mètre** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

ARTICLE A1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait de **4 mètres** minimum des limites séparatives.

7.2. Constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente peut être admise, pour les annexes, extensions et surélévations de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article A1 7.1. afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - En ce cas, les constructions, ou parties de constructions, à édifier doivent être réalisées avec un retrait par rapport à la limite séparative au moins égal à celui de la construction existante.

7.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :
 - Sur une ou plusieurs limites séparatives,
 - ou avec un retrait d'au moins **1 mètre** de la limite séparative.

ARTICLE A1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

8.1. Dispositions générales

- La distance séparant deux constructions (hormis les annexes) non contiguës doit être au moins égale à **4 mètres**.
- Cette disposition peut être réduite pour l'organisation d'un espace propre à une même construction (circulation à l'air libre, cour, patio...).

8.2. Constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente peut être admise, pour les annexes, extensions et surélévations de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article A1 8.1. afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
- En ce cas, les constructions, ou parties de constructions, à édifier doivent être réalisées avec une distance entre les constructions sur un même terrain au moins égale à la distance existante entre les constructions déjà implantées sur le terrain.

8.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Il n'est exigé aucune distance minimale entre constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A1 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent règlement

- L'emprise au sol correspond à sa projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des éléments de modénatures, des débords de toitures, des marquises, des sous-sols, parties de constructions ayant une hauteur inférieure ou égale à 0,60 mètres à compter du niveau du sol du terrain avant travaux, des piscines non couvertes et des aménagements liés aux handicaps.

9.2. Dispositions générales

- Non règlementé.

9.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

ARTICLE A1 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux, mesuré en tous points de l'emprise de la construction.
- Les ouvrages techniques, cheminées d'extraction, dispositifs de production d'énergie solaire, eau chaude... et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

10.2. Dispositions générales

- La hauteur totale des constructions non destinées à l'hébergement touristique, ne doit pas excéder **8,50 mètres**.

10.3. Dans le seul secteur situé en-dessous de la ligne EDF à 2 circuits 63 Kv, et de sa zone de protection maximale,

- La hauteur des constructions ne doit laisser une distance de 4 m. entre le point le plus haut de la construction et le fil électrique.
- La hauteur en tout point de la construction ne peut excéder **7 mètres**.

10.4. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article A1 10.2.

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les dispositions de l'article A1 10.2.

10.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A1 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

- Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales pour les constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, dans le rythme et les proportions des percements, dans la modénature et dans la coloration des parements de façade.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie.

11.2. Toitures

- Les toitures doivent présenter une simplicité et une unité de conception.
- Les lucarnes et les châssis de toit doivent être intégrés à la conception architecturale d'ensemble.
- Les ouvrages indispensables au fonctionnement des constructions tels que les cheminées d'extraction, les machineries d'ascenseur, etc... doivent s'intégrer dans la composition de la toiture.

11.3. Façades

- Les différentes façades doivent recevoir un traitement de qualité permettant de garantir une bonne tenue dans le temps.

11.4. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à **2 mètres**,
- Les clôtures en tôle sont interdites.

11.5. Les éléments techniques

11.5.1. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens, horizontaux...)

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles,...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

11.5.2. Les éléments de climatiseurs

- Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
 - Soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
 - Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- Les dispositifs techniques générateurs de nuisances sonores doivent être implantés à une distance minimale de **3 mètres** des limites séparatives.

ARTICLE A1 12 – STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Modalités de calcul des places de stationnement :
 - Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche **entamée**.
 - Par exemple, lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de 70m² de surface de plancher, est de deux.
- Pour toute opération entraînant la création d'au moins 3 places de stationnement, la surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25m² accès compris.
- Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la surface de plancher faisant l'objet d'un changement de destination. Les places de stationnement conservées après l'opération de changement de destination viennent en déduction des places à créer exigées au titre du présent article.

12.2. Normes applicables par type de constructions

12.2.1. Constructions à usage d'habitation:

- Pour les constructions neuves à usage d'habitation, il est exigé, au minimum :
 - **2 places** de stationnement par logement créé,
- Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

12.2.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est exigé, au minimum :
 - **1 place** de stationnement par tranche de **50 m²** de surface de plancher, à l'exception des constructions ou installations dont la fréquentation justifie un nombre inférieur de place de stationnement.

12.2.3. Autres types de constructions autorisées sur la zone

- Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement pour **40 m²** de surface de plancher créée.

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

- En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :
 - soit en acquérant les places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de **300 mètres** du terrain de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
 - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
 - soit, le cas échéant, en versant une participation pour non réalisation d'aires de stationnement.

ARTICLE A1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Espaces Boisés Classés

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2. Espaces libres et plantation

- Une haie arborée, composée d'au moins deux essences locales, doit être plantée autour des bâtiments d'exploitation agricole, afin de favoriser leur insertion dans le paysage.
- Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués par des haies arbustives depuis la voie publique.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

Règlement de la zone A2

La zone A2 correspond aux zones, équipées ou non, qu'il convient de protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles principalement situé dans la couronne Sud du Bourg. Cette zone peut également comprendre des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le territoire de Saint-Joseph est concerné par des risques naturels. Le Plan de Prévention des Risques Naturels (P.P.R.N.) « inondation et mouvement de terrain » approuvé par arrêté préfectoral du 6 février 2004 et modifié par arrêté préfectoral le 19 novembre 2004, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRN est annexé au présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est également rappelé que, conformément à l'article L. 311-1 et s. du Code Forestier, une autorisation administrative pour les défrichements doit être obtenue préalablement à la délivrance d'autorisation administrative nécessaire à la réalisation d'opération ou de travaux, et ce qu'elle que soit la surface défrichée.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A2 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone A2,

- Les constructions et installations destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, les entrepôts, hormis celles autorisées à l'article A2 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les fermes solaires au sol.

ARTICLE A2 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions en zone A2, les occupations et utilisations du sol:

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole (et notamment vente de produits à la ferme),
- Les constructions à destination d'activités agricoles ressortissant de la législation sur les installations classées au sens du Code de l'Environnement, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromettent pas le caractère de la zone et sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles. Elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 300 m par rapport à une zone urbaine ou à urbanisée délimitée par le PLU,
- Les constructions à usage d'habitation, d'une surface de plancher maximale de 150 m², si la présence permanente de l'exploitant est nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation agricole, implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation ou sur des parcelles attenantes ou leur faisant face, et à une distance maximale de 100 m de ces bâtiments,
- L'amélioration, la réfection et l'entretien des constructions existantes,
- Les extensions des constructions existantes, pour l'amélioration du confort ou de la sécurité, dans la limite de **20 m²** de surface de plancher et sans dépasser 150 m² de surface de plancher total.
- Les aménagements légers,
- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'hébergement, de type gîtes ruraux..., aux activités culturelles, sportives, touristiques ou de loisirs, à condition :
 - qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
 - et qu'ils soient liés au fonctionnement d'une exploitation agricole.
 - et qu'ils n'excèdent pas **80 m² de surface de plancher au total** et 3 chambres par exploitation agricole.
- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à l'exploitation agricole,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la sécurité des biens ou des personnes,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A2 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès à créer doivent présenter une largeur répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les voies et rampes d'accès aux futures constructions, et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
 - Correspondre à la destination de la construction,
 - Permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
 - Satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- Les voies nouvelles à créer doivent présenter une largeur minimale d'emprise de **8 mètres**.

ARTICLE A2 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement aux eaux usées, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

4.2.2. Eaux pluviales

- Pour toute nouvelle construction ou installation, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à privilégier pour limiter les ruissellements vers les fonds voisins.
- les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément à l'avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.
- Le débit de fuite maximal autorisé est fixé à 10l./s./hectare.
- L'ensemble de ces dispositifs doit être conforme à la réglementation en vigueur.

4.3. Électricité – Télécommunications

- Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre) doivent être souterrains.

4.4. Déchets

- Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers.

ARTICLE A2 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non règlementé
- **En cas d'assainissement non collectif**, le minimum parcellaire est fixé à **400 m²**, sous réserve de l'avis favorable du service technique compétent,
 - Dans le cas d'extension ou de construction d'annexes de bâtiments existants, le minima parcellaire n'est pas règlementé.

ARTICLE A2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Définition

- Le terme alignement désigne :
 - la limite du domaine public, au droit de la propriété riveraine,
 - mais aussi, la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée, (hormis les chemins à usage exclusivement piétonniers et les pistes exclusivement cyclables).
- Le terme « limite qui s'y substitue » désigne :
 - La limite interne au terrain d'un emplacement réservé créé en vue de l'élargissement d'une voirie ou d'un carrefour,
 - La limite entre l'emprise d'une voie privée, ouverte à la circulation publique motorisée et la propriété riveraine.

Rappel :

Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

6.2. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins **20 mètres** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
- Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins **10 mètres** par rapport aux limites des berges correspondant à la crue la plus haute connue des rivières et ravines
- Les constructions de toute nature se trouvant aux abords de la ligne EDF à 2 circuits 63 Kv doivent, si elles excèdent à hauteur laissant une distance inférieure à **4 mètres** entre son point le plus haut et le fil électrique, s'implanter à **2 mètres** de la zone de protection maximale telle qu'elle figure sur les documents graphiques.

6.3. Constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente peut être admise, pour les annexes, extensions et surélévations de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article A2 6. 2. afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - En ce cas, les constructions, ou parties de constructions, à édifier doivent être réalisées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.

6.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :
 - à l'alignement,
 - ou avec un retrait minimum **d'1 mètre** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

ARTICLE A2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait de **4 mètres** minimum des limites séparatives.

7.2. Constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente peut être admise, pour les annexes, extensions et surélévations de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article A27.1. afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - En ce cas, les constructions, ou parties de constructions, à édifier doivent être réalisées avec un retrait par rapport à la limite séparative au moins égal à celui de la construction existante.

7.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :
 - Sur une ou plusieurs limites séparatives,
 - ou avec un retrait d'au moins **1 mètre** de la limite séparative.

ARTICLE A2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

8.1. Dispositions générales

- La distance séparant deux constructions (hormis les annexes) non contiguës doit être au moins égale à **4 mètres**.
- Cette disposition peut être réduite pour l'organisation d'un espace propre à une même construction (circulation à l'air libre, cour, patio...).

8.2. Constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente peut être admise, pour les annexes, extensions et surélévations de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article A2 8.1. afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
- En ce cas, les constructions, ou parties de constructions, à édifier doivent être réalisées avec une distance entre les constructions sur un même terrain au moins égale à la distance existante entre les constructions déjà implantées sur le terrain.

8.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Il n'est exigé aucune distance minimale entre constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A2 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent règlement

- L'emprise au sol correspond à sa projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des éléments de modénatures, des débords de toitures, des marquises, des sous-sols, parties de constructions ayant une hauteur inférieure ou égale à 0,60 mètres à compter du niveau du sol du terrain avant travaux, des piscines non couvertes et des aménagements liés aux handicaps.

9.2. Dispositions générales

- Non règlementé.

9.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

ARTICLE A2 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux, mesuré en tous points de l'emprise de la construction.
- Les ouvrages techniques, cheminées d'extraction, dispositifs de production d'énergie solaire, eau chaude... et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

10.2. Dispositions générales

- La hauteur totale des constructions non destinées à l'hébergement touristique, ne doit pas excéder :
 - **8,50 mètres.**
- La hauteur totale des constructions destinées à l'hébergement touristique, ne doit pas excéder :
 - **5 mètres** au faîtage
 - **et 4 mètres** à l'acrotère.

10.3. Dans le seul secteur situé en-dessous de la ligne EDF à 2 circuits 63 Kv, et de sa zone de protection maximale,

- La hauteur des constructions ne doit laisser une distance de 4 m. entre le point le plus haut de la construction et le fil électrique.
- La hauteur en tout point de la construction ne peut excéder **7 mètres**.

10.4. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article A2 10.2.

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les dispositions de l'article A2 10.2.

10.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A2 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

- Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales pour les constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, dans le rythme et les proportions des percements, dans la modénature et dans la coloration des parements de façade.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie.

11.2. Toitures

- Les toitures doivent présenter une simplicité et une unité de conception.
- Les lucarnes et les châssis de toit doivent être intégrés à la conception architecturale d'ensemble.
- Les ouvrages indispensables au fonctionnement des constructions tels que les cheminées d'extraction, les machineries d'ascenseur, etc... doivent s'intégrer dans la composition de la toiture.

11.3. Façades

- Les différentes façades doivent recevoir un traitement de qualité permettant de garantir une bonne tenue dans le temps.

11.4. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à **2 mètres**,
- Les clôtures en tôle sont interdites.

11.5. Les éléments techniques

11.5.1. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens, horizontaux...)

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles,...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

11.5.2. Les éléments de climatiseurs

- Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
 - Soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
 - Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- Les dispositifs techniques générateurs de nuisances sonores doivent être implantés à une distance minimale de **3 mètres** des limites séparatives.

ARTICLE A2 12 – STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Modalités de calcul des places de stationnement :
 - Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche **entamée**.
 - Par exemple, lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de 70m² de surface de plancher, est de deux.
- Pour toute opération entraînant la création d'au moins 3 places de stationnement, la surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25m² accès compris.
- Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la surface de plancher faisant l'objet d'un changement de destination. Les places de stationnement conservées après l'opération de changement de destination viennent en déduction des places à créer exigées au titre du présent article.

12.2. Normes applicables par type de constructions

12.2.1. Constructions à usage d'habitation :

- Pour les constructions neuves à usage d'habitation ou les opérations de changement de destination vers l'habitat, il est exigé, au minimum :
 - **2 places** de stationnement par logement créé,
- Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

12.2.2. Travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements :

- En cas de travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements, les normes applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation.

12.2.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est exigé, au minimum :
 - **1 place** de stationnement par tranche de **50 m²** de surface de plancher, à l'exception des constructions ou installations dont la fréquentation justifie un nombre inférieur de place de stationnement.

12.2.4. Autres types de constructions autorisées sur la zone

- Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement pour **40 m²** de surface de plancher créée.

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

- En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :
 - soit en acquérant les places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de **300 mètres** du terrain de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
 - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
 - soit, le cas échéant, en versant une participation pour non réalisation d'aires de stationnement.

ARTICLE A2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Espaces Boisés Classés

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2. Espaces libres et plantation

- Une haie arborée, composée d'au moins deux essences locales, doit être plantée autour des bâtiments d'exploitation agricole, afin de favoriser leur insertion dans le paysage.
- Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués par des haies arbustives depuis la voie publique.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Règlement de la zone N1

La zone N1 correspond aux zones naturelles équipées ou non qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N est comprend un secteur N1a : ce secteur est destiné à accueillir des aménagements touristiques légers (Cœur Bouliki)

Le territoire de Saint-Joseph est concerné par des risques naturels. Le Plan de Prévention des Risques (P.P.R.N.) approuvé par arrêté préfectoral du 6 février 2004 et modifié par arrêté préfectoral le 19 novembre 2004, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRN est annexé au présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est également rappelé que, conformément à l'article L. 311-1 et s. du Code Forestier, une autorisation administrative pour les défrichements doit être obtenue préalablement à la délivrance d'autorisation administrative nécessaire à la réalisation d'opération ou de travaux, et ce qu'elle que soit la surface défrichée.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Occupations et utilisations du sol interdites en zone N1 et son secteur N1a :

- Les constructions et installations destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, hormis celles autorisées à l'article N1 2.
- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- Les entrepôts,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- L'ouverture de carrières Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, hormis celles autorisées à l'article N1

ARTICLE N1 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Occupations et utilisations du sol admises conditions en zone N1 et dans son secteur N1a:

- Les aménagements légers liés à la fréquentation et à l'accueil du public, tels que les cheminements piétonniers et cyclables, les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou l'information du public, les bâtiments légers pour abriter, accueillir et informer le public, les postes d'observation de la faune ;
- Les abris légers pour animaux à condition :
 - que leur emprise n'excède pas 20 m² par terrain,
 - qu'ils soient en structure bois.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la sécurité des biens ou des personnes,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
 - Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs constructions, ouvrages ou travaux liés aux équipements techniques de fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, et qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux, par exemple pylônes, postes de transformation électrique, ouvrages de lutte contre incendie ou de protection contre les inondations.
- L'entretien, la réfection et la rénovation des bâtiments existants, sans création de surface de plancher.

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans le seul secteur N1a :

- Les constructions, installations et aménagements destinés aux activités culturelles, sportives, touristiques ou de loisirs, à condition :
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès à créer doivent présenter une largeur répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les voies et rampes d'accès aux futures constructions, et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
 - Correspondre à la destination de la construction,
 - Permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
 - Satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- En secteurs N2 et N3, les voies nouvelles à créer doivent présenter une largeur minimale d'emprise de **8 mètres**.

ARTICLE N1 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement.

- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement aux eaux usées, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

4.2.2. Eaux pluviales

- Pour toute nouvelle construction ou installation, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à privilégier pour limiter les ruissellements vers les fonds voisins.
- les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément à l'avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.
- Le débit de fuite maximal autorisé est fixé à 10l./s./hectare.
- L'ensemble de ces dispositifs doit être conforme à la réglementation en vigueur.

4.3. Électricité – Télécommunications

- Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre) doivent être souterrains.

4.4. Déchets

- Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers.

ARTICLE N1 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non règlementé
- **En cas d'assainissement non collectif**, le minimum parcellaire est fixé à **400 m²**, sous réserve de l'avis favorable du service technique compétent,
 - Dans le cas d'extension ou de construction d'annexes de bâtiments existants, le minima parcellaire n'est pas règlementé.

ARTICLE N1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Définition

- Le terme alignement désigne :
 - la limite du domaine public, au droit de la propriété riveraine,
 - mais aussi, la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée, (hormis les chemins à usage exclusivement piétonniers et les pistes exclusivement cyclables).

- Le terme « limite qui s'y substitue » désigne :
 - La limite interne au terrain d'un emplacement réservé créé en vue de l'élargissement d'une voirie ou d'un carrefour,
 - La limite entre l'emprise d'une voie privée, ouverte à la circulation publique motorisée et la propriété riveraine.

Rappel :

Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

6.2. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins **2 mètres** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
- Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins **10 mètres** par rapport aux limites des berges correspondant à la crue la plus haute connue des rivières et ravines.
- Les constructions de toute nature se trouvant aux abords de la ligne EDF à 2 circuits 63 Kv doivent, si elle excèdent a hauteur laissant une distance inférieure à 4 m. entre son point le plus haut et le fil électrique, s'implanter à **2 m.** de la zone de protection maximale telle qu'elle figure sur les documents graphiques.

6.3. Constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente peut être admise, pour les annexes, extensions et surélévations de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article N1 6. 2. afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - En ce cas, les constructions, ou parties de constructions, à édifier doivent être réalisées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.
- Les changements de destination sont autorisés pour les constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article N1 6.2., dans le respect des dispositions des articles N1 1. et N1 2.

6.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :
 - à l'alignement,
 - ou avec un retrait minimum **d'1 mètre** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

ARTICLE N1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait de **3 mètres** minimum des limites séparatives
- Les constructions, ou partie de construction, dont la hauteur est inférieure ou égale à **3,50 mètres**, doivent être implantées :
 - sur les limites séparatives,

- ou en retrait de **3 mètres** minimum des limites séparatives.
- Les constructions, ou partie de construction, dont la hauteur excède **3,50 mètres**, doivent être implantées avec un retrait de 3 mètres minimum.

7.2. Constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente peut être admise, pour les annexes, extensions et surélévations de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article N1 7.1. afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - En ce cas, les constructions, ou parties de constructions, à édifier doivent être réalisées avec un retrait par rapport à la limite séparative au moins égal à celui de la construction existante.

7.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :
 - Sur une ou plusieurs limites séparatives,
 - ou avec un retrait d'au moins **1 mètre** de la limite séparative.

ARTICLE N1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

8.1. Dispositions générales

- La distance séparant deux constructions (hormis les annexes) non contiguës doit être au moins égale à **4 mètres**.
- Cette disposition peut être réduite pour l'organisation d'un espace propre à une même construction (circulation à l'air libre, cour, patio...).

8.2. Constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente peut être admise, pour les annexes, extensions et surélévations de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article N1 8.1. afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - En ce cas, les constructions, ou parties de constructions, à édifier doivent être réalisées avec une distance entre les constructions sur un même terrain au moins égale à la distance existante entre les constructions déjà implantées sur le terrain.

8.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Il n'est exigé aucune distance minimale entre constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N1 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent règlement

- L'emprise au sol correspond à sa projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des éléments de modénatures, des débords de toitures, des marquises, des sous-sols, parties de constructions ayant une hauteur inférieure ou égale à 0,60 mètres à compter du niveau du sol du terrain avant travaux, des piscines non couvertes et des aménagements liés aux handicaps.

9.2. Dispositions générales

- Non règlementé.

9.4. Dispositions spécifiques au secteur N1a

- L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 2 % de la superficie du terrain.

9.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

ARTICLE N1 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux, mesuré en tous points de l'emprise de la construction.
- Les ouvrages techniques, cheminées d'extraction, dispositifs de production d'énergie solaire, eau chaude... et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

10.2. Dispositions générales

- La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder, en zone N1 et son secteur N1a :
 - 7 mètres.

10.3. Dans le seul secteur situé en-dessous de la ligne EDF à 2 circuits 63 Kv, et de sa zone de protection maximale,

- La hauteur des constructions ne doit laisser une distance de 4 m. entre le point le plus haut de la construction et le fil électrique.
- La hauteur en tout point de la construction ne peut excéder 7 mètres.

10.4. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article N1 10.2.

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les dispositions de l'article N1 10.2.

10.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N1 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

- Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales pour les constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, dans le rythme et les proportions des percements, dans la modénature et dans la coloration des parements de façade.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie.

11.2. Toitures

- Les toitures doivent présenter une simplicité et une unité de conception.
- Les lucarnes et les châssis de toit doivent être intégrés à la conception architecturale d'ensemble.
- Les ouvrages indispensables au fonctionnement des constructions tels que les cheminées d'extraction, les machineries d'ascenseur, etc... doivent s'intégrer dans la composition de la toiture.

11.3. Façades

- Les différentes façades doivent recevoir un traitement de qualité permettant de garantir une bonne tenue dans le temps.

11.4. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres,
- Les clôtures en tôle sont interdites.

11.5. Les éléments techniques

11.5.1. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens, horizontaux...)

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles,...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

11.5.2. Les éléments de climatiseurs

- Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
 - Soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
 - Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- Les dispositifs techniques générateurs de nuisances sonores doivent être implantés à une distance minimale de **3 mètres** des limites séparatives.

ARTICLE N1 12 – STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Modalités de calcul des places de stationnement :
 - Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche **entamée**.
 - Par exemple, lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de 70m² de surface de plancher, est de deux.
- Pour toute opération entraînant la création d'au moins 3 places de stationnement, la surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25m² accès compris.
- Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la surface de plancher faisant l'objet d'un changement de destination. Les places de stationnement conservées après l'opération de changement de destination viennent en déduction des places à créer exigées au titre du présent article.

12.2. Normes applicables par type de constructions

12.2.1. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est exigé, au minimum :
 - **1 place** de stationnement par tranche de **50 m²** de surface de plancher créée, à l'exception des constructions ou installations dont la fréquentation justifie un nombre inférieur de place de stationnement.

12.2.2. Autres types de constructions autorisées sur la zone

- Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement pour **40 m²** de surface de plancher créée.

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

- En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :
 - soit en acquérant les places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de **300 mètres** du terrain de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
 - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
 - soit, le cas échéant, en versant une participation pour non réalisation d'aires de stationnement.

ARTICLE N1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Espaces Boisés Classés

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2. Obligation de planter

- Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués par des haies arbustives depuis la voie publique.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

Règlement de la zone N2

La zone N2 correspond aux zones naturelles équipées ou non qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Ce secteur *intègre les constructions dispersées et seuls sont admis les travaux sur constructions existantes et les extensions, dans la limite de 20 m² de surface de plancher supplémentaires.*

Le territoire de Saint-Joseph est concerné par des risques naturels. Le Plan de Prévention des Risques Naturels (P.P.R.N.) approuvé par arrêté préfectoral du 6 février 2004 et modifié par arrêté préfectoral le 19 novembre 2004, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRN est annexé au présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est également rappelé que, conformément à l'article L. 311-1 et s. du Code Forestier, une autorisation administrative pour les défrichements doit être obtenue préalablement à la délivrance d'autorisation administrative nécessaire à la réalisation d'opération ou de travaux, et ce qu'elle que soit la surface défrichée.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N2 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Occupations et utilisations du sol interdites en zone N2 :

- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- Les constructions et installations destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, hormis celles autorisées à l'article N2 2.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, hormis celles autorisées à l'article N2 2.
- Les entrepôts,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- L'ouverture de carrières

ARTICLE N2 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Occupations et utilisations du sol admises conditions en zone N2 :

- L'amélioration, la réfection et l'entretien des constructions existantes,
- Les extensions des constructions existantes, pour l'amélioration du confort ou de la sécurité, et dans la limite de **20 m²** de surface dans plancher, **sans dépasser 150 m² de surface de plancher total**,
- Les aménagements légers,
- Les abris légers pour animaux à condition :
 - que leur emprise n'excède pas 20 m² par terrain,
 - qu'ils soient en structure bois.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la sécurité des biens ou des personnes,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N2 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès à créer doivent présenter une largeur répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les voies et rampes d'accès aux futures constructions, et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
 - Correspondre à la destination de la construction,
 - Permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
 - Satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- Les voies nouvelles à créer doivent présenter une largeur minimale d'emprise de **8 mètres**.

ARTICLE N2 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement aux eaux usées, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

4.2.2. Eaux pluviales

- Pour toute nouvelle construction ou installation, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à privilégier pour limiter les ruissellements vers les fonds voisins.
- les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément à l'avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.
- Le débit de fuite maximal autorisé est fixé à 10l./s./hectare.
- L'ensemble de ces dispositifs doit être conforme à la réglementation en vigueur.

4.3. **Électricité – Télécommunications**

- Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre) doivent être souterrains.

4.4. **Déchets**

- Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers.

ARTICLE N2 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé
- **En cas d'assainissement non collectif**, le minimum parcellaire est fixé à **400 m²**, sous réserve de l'avis favorable du service technique compétent,
 - Dans le cas d'extension ou de construction d'annexes de bâtiments existants, le minima parcellaire n'est pas réglementé.

ARTICLE N2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. **Définition**

- Le terme alignement désigne :
 - la limite du domaine public, au droit de la propriété riveraine,
 - mais aussi, la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée, (hormis les chemins à usage exclusivement piétonniers et les pistes exclusivement cyclables).
- Le terme « limite qui s'y substitue » désigne :
 - La limite interne au terrain d'un emplacement réservé créé en vue de l'élargissement d'une voirie ou d'un carrefour,
 - La limite entre l'emprise d'une voie privée, ouverte à la circulation publique motorisée et la propriété riveraine.

Rappel :

Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

6.2. **Dispositions générales**

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins **2 mètres** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
- Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins **10 mètres** par rapport aux limites des berges correspondant à la crue la plus haute connue des rivières et ravines.
 - Les constructions de toute nature se trouvant aux abords de la ligne EDF à 2 circuits 63 Kv doivent, si elles excèdent la hauteur laissant une distance inférieure à 4 m. entre son point le plus haut et le fil électrique, s'implanter à **2 m.** de la zone de protection maximale telle qu'elle figure sur les documents graphiques.

6.3. Constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente peut être admise, pour les annexes, extensions et surélévations de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article N1 6. 2. afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - En ce cas, les constructions, ou parties de constructions, à édifier doivent être réalisées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.
- Les changements de destination sont autorisés pour les constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article N2 6.2., dans le respect des dispositions des articles N2 1. et N2 2.

6.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :
 - à l'alignement,
 - ou avec un retrait minimum **d'1 mètre** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

ARTICLE N2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait de **3 mètres** minimum des limites séparatives
- Les constructions, ou partie de construction, dont la hauteur est inférieure ou égale à **3,50 mètres**, doivent être implantées :
 - sur les limites séparatives,
 - ou en retrait de **3 mètres** minimum des limites séparatives.
- Les constructions, ou partie de construction, dont la hauteur excède **3,50 mètres**, doivent être implantées avec un retrait de 3 mètres minimum.

7.2. Constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente peut être admise, pour les annexes, extensions et surélévations de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article N1 7.1. afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :

- En ce cas, les constructions, ou parties de constructions, à édifier doivent être réalisées avec un retrait par rapport à la limite séparative au moins égal à celui de la construction existante.

7.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :
 - Sur une ou plusieurs limites séparatives,
 - ou avec un retrait d'au moins **1 mètre** de la limite séparative.

ARTICLE N2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

8.1. Dispositions générales

- La distance séparant deux constructions (hormis les annexes) non contiguës doit être au moins égale à **4 mètres**.
- Cette disposition peut être réduite pour l'organisation d'un espace propre à une même construction (circulation à l'air libre, cour, patio...).

8.2. Constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente peut être admise, pour les annexes, extensions et surélévations de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article N1 8.1. afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - En ce cas, les constructions, ou parties de constructions, à édifier doivent être réalisées avec une distance entre les constructions sur un même terrain au moins égale à la distance existante entre les constructions déjà implantées sur le terrain.

8.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Il n'est exigé aucune distance minimale entre constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N2 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent règlement

- L'emprise au sol correspond à sa projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des éléments de modénatures, des débords de toitures, des marquises, des sous-sols, parties de constructions ayant une hauteur inférieure ou égale à 0,60 mètres à compter du niveau du sol du terrain avant travaux, des piscines non couvertes et des aménagements liés aux handicaps.

9.2. Dispositions générales

- Non règlementé.

ARTICLE N2 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux, mesuré en tous points de l'emprise de la construction.
- Les ouvrages techniques, cheminées d'extraction, dispositifs de production d'énergie solaire, eau chaude... et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

10.2. Dispositions générales

- La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder :
 - 7 mètres.

10.3. Dans le seul secteur situé en-dessous de la ligne EDF à 2 circuits 63 Kv, et de sa zone de protection maximale,

- La hauteur des constructions ne doit laisser une distance de 4 m. entre le point le plus haut de la construction et le fil électrique.
- La hauteur en tout point de la construction ne peut excéder 7 mètres.

10.4. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article N2 10.2.

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les dispositions de l'article N210.2.

10.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N2 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

- Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales pour les constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, dans le rythme et les proportions des percements, dans la modénature et dans la coloration des parements de façade.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie.

11.2. Toitures

- Les toitures doivent présenter une simplicité et une unité de conception.
- Les lucarnes et les châssis de toit doivent être intégrés à la conception architecturale d'ensemble.
- Les ouvrages indispensables au fonctionnement des constructions tels que les cheminées d'extraction, les machineries d'ascenseur, etc... doivent s'intégrer dans la composition de la toiture.

11.3. Façades

- Les différentes façades doivent recevoir un traitement de qualité permettant de garantir une bonne tenue dans le temps.

11.4. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à **2 mètres**,
- Les clôtures en tôle sont interdites.

11.5. Les éléments techniques

11.5.1. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens, horizontaux...)

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles,...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

11.5.2. Les éléments de climatiseurs

- Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
 - Soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
 - Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- Les dispositifs techniques générateurs de nuisances sonores doivent être implantés à une distance minimale de **3 mètres** des limites séparatives.

ARTICLE N2 12 – STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Modalités de calcul des places de stationnement :
 - Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche **entamée**.
 - Par exemple, lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de 70 m² de surface de plancher, est de deux.
- Pour toute opération entraînant la création d'au moins 3 places de stationnement, la surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25m² accès compris.
- Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la surface de plancher faisant l'objet d'un changement de destination. Les places de stationnement conservées après l'opération de changement de destination viennent en déduction des places à créer exigées au titre du présent article.

12.2. Normes applicables par type de constructions

12.2.1. Constructions à usage d'habitation et opérations de changement de destination vers l'habitat :

- Pour les constructions neuves à usage d'habitation ou les opérations de changement de destination vers l'habitat, il est exigé, au minimum :
 - **2 places** de stationnement par logement créé,
- Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

12.2.2. Travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements :

- En cas de travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements, les normes applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation.

12.2.3. Constructions neuves à usage de commerce et opérations de changements de destination vers le commerce :

- Pour les constructions à usage de commerce, il est exigé, au minimum :
 - **1 place** de stationnement par tranche de **30m²** de surface de plancher.

12.2.4. Constructions à usage de bureaux et opérations de changements de destination vers des bureaux :

- Il est exigé, au minimum **1 place** de stationnement par tranche de **30 m²** de surface de plancher créée.

12.2.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est exigé, au minimum :
 - **1 place** de stationnement par tranche de **50 m²** de surface de plancher, à l'exception des constructions ou installations dont la fréquentation justifie un nombre inférieur de place de stationnement.

12.2.6. Constructions à usage d'entrepôts

- Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement pour **400m²** de surface de plancher créée.

12.2.7. Autres types de constructions autorisées sur la zone

- Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement pour **40 m²** de surface de plancher créée.

12.2.8. Livraison et visiteurs

- Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

12.2.9. Stationnement des cycles

- Il est exigé au minimum :

- **3 m²** couverts et sécurisés, destinés au stationnement des cycles pour **100 m²** de surface de plancher créée, pour les constructions autres que celles destinées aux commerces et les entrepôts.
- Pour les constructions à usage de commerce et les entrepôts, il est exigé au minimum, au-delà des **400 premiers m²** de surface de plancher créée, **3m²** couverts et sécurisés, destinés au stationnement des cycles pour 100 m² de surface de plancher créée.

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

- En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :
 - soit en acquérant les places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de **300 mètres** du terrain de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
 - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
 - soit, le cas échéant, en versant une participation pour non réalisation d'aires de stationnement.

ARTICLE N2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Espaces Boisés Classés

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2. Obligation de planter

- Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués par des haies arbustives depuis la voie publique.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

Règlement de la zone N3

La zone N3 correspond aux secteurs dits de taille et de capacité d'accueil limitée.

Elle comporte un secteur N3c dans lequel s'appliquent également les dispositions prises par l'arrêté préfectoral du Périmètre de Protection du captage de la Rivière Blanche.

Le territoire de Saint-Joseph est concerné par des risques naturels. Le Plan de Prévention des Risques Naturels (P.P.R.N.) approuvé par arrêté préfectoral du 6 février 2004 et modifié par arrêté préfectoral le 19 novembre 2004, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRN est annexé au présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est également rappelé que, conformément à l'article L. 311-1 et s. du Code Forestier, une autorisation administrative pour les défrichements doit être obtenue préalablement à la délivrance d'autorisation administrative nécessaire à la réalisation d'opération ou de travaux, et ce qu'elle que soit la surface défrichée.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N3 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone N3 et en secteur

- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- Les entrepôts,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- L'ouverture de carrières
- Les constructions et installations destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, hormis celles autorisées à l'article N3 2.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, hormis celles autorisées à l'article N3 2.

1.2. Occupations et utilisations du sol interdites en sus dans le secteur N3c

- Dans le secteur concerné par le Périmètre de Protection Rapprochée du captage d'eau potable de la Rivière Blanche, institué par arrêté préfectoral et intégré dans la pièce n° 7 du dossier intitulée « Annexes du PLU » le pétitionnaire doit se conformer aux prescriptions indiquées dans l'arrêté préfectoral.

ARTICLE N3 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Occupations et utilisations du sol admises conditions en zone N3

- L'entretien, la réfection et la rénovation des bâtiments existants
- Les extensions des constructions existantes, pour l'amélioration du confort ou de la sécurité, et dans la limite de **20 m²** de surface dans plancher, **sans dépasser 100 m² de surface de plancher total**,
- A condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :
 - Les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, et à l'artisanat.
 - Les constructions, installations et aménagements destinés à l'hébergement, de type gîtes ruraux..., aux activités culturelles, sportives, touristiques ou de loisirs.
 - **Ces constructions sont admises à raison d'une construction nouvelle par parcelle existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 100 m² de surface de plancher.**
- Les aménagements légers,
- Les abris légers pour animaux à condition :
 - que leur emprise n'excède pas 20 m² par terrain,
 - qu'ils soient en structure bois.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la sécurité des biens ou des personnes,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs.

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans le secteur N3c

Dans le secteur concerné par le Périmètre de Protection Rapprochée du captage d'eau potable de la Rivière Blanche, institué par arrêté préfectoral et intégré dans la pièce n° 7 du dossier intitulée « Annexes du PLU » le pétitionnaire doit se conformer aux prescriptions indiquées dans l'arrêté préfectoral.

- Seules sont autorisées les constructions nouvelles à usage d'habitation à raison d'une construction par parcelle existante à la date d'approbation du PLU, et dans la limite de 100 m² de surface de plancher

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N3 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès à créer doivent présenter une largeur répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les voies et rampes d'accès aux futures constructions, et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
 - Correspondre à la destination de la construction,
 - Permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
 - Satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- Les voies nouvelles à créer doivent présenter une largeur minimale d'emprise de 8 mètres.

ARTICLE N3 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement aux eaux usées, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.
- Dans le secteur N3c, pour les projets relevant de l'assainissement non collectif des eaux usées, la délivrance d'un permis de construire est subordonnée à la condition impérative de mise en place d'un dispositif de traitement des eaux usées par infiltration dans le sol. Ce dispositif devra obligatoirement être validé par le service technique compétent au moment du dépôt de la demande de permis de construire ou de la déclaration préalable, et en aval, pour conformité, lors de la déclaration d'achèvement des travaux, afin de prévenir toute dégradation du milieu.

4.2.2. Eaux pluviales

- Pour toute nouvelle construction ou installation, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à privilégier pour limiter les ruissellements vers les fonds voisins.
- les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément à l'avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.
- Le débit de fuite maximal autorisé est fixé à 10l./s./hectare.
- L'ensemble de ces dispositifs doit être conforme à la réglementation en vigueur.
- En secteur N3c, pour toute nouvelle construction ou installation, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire, afin que les dispositifs de drainage des sols, de collecte des eaux pluviales et leurs rejets ne contribuent pas à la dégradation des eaux superficielles. Cette gestion des eaux pluviales devra être conforme à la réglementation en vigueur.

4.3. Électricité – Télécommunications

- Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre) doivent être souterrains.

4.4. Déchets

- Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers.

ARTICLE N3 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Le minimum parcellaire est fixé à 600 m² (en zone N3 et secteur N3c).
- En cas d'assainissement non collectif, le minimum parcellaire est fixé à 600 m², sous réserve de l'avis favorable du service technique compétent,
 - Dans le cas d'extension ou de construction d'annexes de bâtiments existants, le minima parcellaire n'est pas réglementé.

ARTICLE N3 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Définition

- Le terme alignement désigne :
 - la limite du domaine public, au droit de la propriété riveraine,
 - mais aussi, la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée, (hormis les chemins à usage exclusivement piétonniers et les pistes exclusivement cyclables).
- Le terme « limite qui s'y substitue » désigne :
 - La limite interne au terrain d'un emplacement réservé créé en vue de l'élargissement d'une voirie ou d'un carrefour,
 - La limite entre l'emprise d'une voie privée, ouverte à la circulation publique motorisée et la propriété riveraine.

6.2. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 2 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
- Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport aux limites des berges correspondant à la crue la plus haute connue des rivières et ravines. Ce recul est porté à 50 mètres dans le secteur N3c,
- Les constructions de toute nature se trouvant aux abords de la ligne EDF à 2 circuits 63 Kv doivent, si elles excèdent la hauteur laissant une distance inférieure à 4 m. entre son point le plus haut et le fil électrique, s'implanter à 2 m. de la zone de protection maximale telle qu'elle figure sur les documents graphiques.

6.3. Constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente peut être admise, pour les annexes, extensions et surélévations de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article N3 6. 2. afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - En ce cas, les constructions, ou parties de constructions, à édifier doivent être réalisées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.

- Les changements de destination sont autorisés pour les constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article N3 6.2., dans le respect des dispositions des articles N3 1. et N3 2.

6.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :
 - à l'alignement,
 - ou avec un retrait minimum **d'1 mètre** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

ARTICLE N3 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives
- Les constructions, ou partie de construction, dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,50 mètres, doivent être implantées :
 - sur les limites séparatives,
 - ou en retrait de **3 mètres** minimum des limites séparatives.
- Les constructions, ou partie de construction, dont la hauteur excède 3,50 mètres, doivent être implantées avec un retrait de 3 mètres minimum.

7.2. Constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente peut être admise, pour les annexes, extensions et surélévations de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article N1 7.1. afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - En ce cas, les constructions, ou parties de constructions, à édifier doivent être réalisées avec un retrait par rapport à la limite séparative au moins égal à celui de la construction existante.

7.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :
 - Sur une ou plusieurs limites séparatives,
 - ou avec un retrait d'au moins **1 mètre** de la limite séparative.

ARTICLE N3 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

8.1. Dispositions générales

- La distance séparant deux constructions (hormis les annexes) non contiguës doit être au moins égale à 4 mètres.
- Cette disposition peut être réduite pour l'organisation d'un espace propre à une même construction (circulation à l'air libre, cour, patio...).

8.2. Constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente peut être admise, pour les annexes, extensions et surélévations de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article N13 8.1. afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - En ce cas, les constructions, ou parties de constructions, à édifier doivent être réalisées avec une distance entre les constructions sur un même terrain au moins égale à la distance existante entre les constructions déjà implantées sur le terrain.

8.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Il n'est exigé aucune distance minimale entre constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N3 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent règlement

- L'emprise au sol correspond à sa projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des éléments de modénatures, des débords de toitures, des marquises, des sous-sols, parties de constructions ayant une hauteur inférieure ou égale à 0,60 mètres à compter du niveau du sol du terrain avant travaux, des piscines non couvertes et des aménagements liés aux handicaps.

9.2. Dispositions spécifiques à la zone N3

- L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 15 % de la superficie du terrain.

9.3. Dispositions spécifiques au secteur N3c

- L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 100 m².

9.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

ARTICLE N3 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux, mesuré en tous points de l'emprise de la construction.

- Les ouvrages techniques, cheminées d'extraction, dispositifs de production d'énergie solaire, eau chaude... et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

10.2. Dispositions générales

- La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder :
 - 7 mètres.

10.3. Dans le seul secteur situé en-dessous de la ligne EDF à 2 circuits 63 Kv, et de sa zone de protection maximale,

- La hauteur des constructions ne doit laisser une distance de 4 m. entre le point le plus haut de la construction et le fil électrique.
- La hauteur en tout point de la construction ne peut excéder 7 mètres.

10.4. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article N3 10.2.

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les dispositions de l'article N3 10.2.

10.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N3 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

- Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales pour les constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, dans le rythme et les proportions des percements, dans la modénature et dans la coloration des parements de façade.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie.

11.2. Toitures

- Les toitures doivent présenter une simplicité et une unité de conception.
- Les lucarnes et les châssis de toit doivent être intégrés à la conception architecturale d'ensemble.
- Les ouvrages indispensables au fonctionnement des constructions tels que les cheminées d'extraction, les machineries d'ascenseur, etc... doivent s'intégrer dans la composition de la toiture.

11.3. Façades

- Les différentes façades doivent recevoir un traitement de qualité permettant de garantir une bonne tenue dans le temps.

11.4. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres,
- Les clôtures en tôle sont interdites.

11.5. Les éléments techniques

11.5.1. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens, horizontaux...)

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles,...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

11.5.2. Les éléments de climatiseurs

- Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
 - Soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
 - Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- Les dispositifs techniques générateurs de nuisances sonores doivent être implantés à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE N3 12 – STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Modalités de calcul des places de stationnement :
 - Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche **entamée**.
 - Par exemple, lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de 70 m² de surface de plancher, est de deux.
- Pour toute opération entraînant la création d'au moins 3 places de stationnement, la surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25 m² accès compris.
- Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la surface de plancher faisant l'objet d'un changement de destination. Les places de stationnement conservées après l'opération de changement de destination viennent en déduction des places à créer exigées au titre du présent article.

12.2. Normes applicables par type de constructions

12.2.1. Constructions à usage d'habitation et opérations de changement de destination vers l'habitat :

- Pour les constructions neuves à usage d'habitation ou les opérations de changement de destination vers l'habitat, il est exigé, au minimum :

- **2 places** de stationnement par logement créé,
- Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

12.2.2. Travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements :

- En cas de travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements, les normes applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation.

12.2.3. Constructions neuves à usage de commerce et opérations de changements de destination vers le commerce :

- Pour les constructions à usage de commerce, il est exigé, au minimum :
 - **1 place** de stationnement par tranche de **30m²** de surface de plancher.

12.2.4. Constructions à usage de bureaux et opérations de changements de destination vers des bureaux :

- Il est exigé, au minimum 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher créée.

12.2.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est exigé, au minimum :
 - **1 place** de stationnement par tranche de **50 m²** de surface de plancher, à l'exception des constructions ou installations dont la fréquentation justifie un nombre inférieur de place de stationnement.

12.2.6. Constructions à usage d'entrepôts

- Il est exigé au minimum 1 place de stationnement pour 400m² de surface de plancher créée.

12.2.7. Autres types de constructions autorisées sur la zone

- Il est exigé au minimum 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher créée.

12.2.8. Livraison et visiteurs

- Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

12.2.9. Stationnement des cycles

- Il est exigé au minimum :
 - **3 m²** couverts et sécurisés, destinés au stationnement des cycles pour **100 m²** de surface de plancher créée, pour les constructions autres que celles destinées aux commerces et les entrepôts.
 - Pour les constructions à usage de commerce et les entrepôts, il est exigé au minimum, au-delà des **400 premiers m²** de surface de plancher créée, 3m²

couverts et sécurisés, destinés au stationnement des cycles pour 100 m² de surface de plancher créée.

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

- En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :
 - soit en acquérant les places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de **300 mètres** du terrain de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
 - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
 - soit, le cas échéant, en versant une participation pour non réalisation d'aires de stationnement.

ARTICLE N3 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Espaces Boisés Classés

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2. Obligation de planter

- Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués par des haies arbustives depuis la voie publique.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

ANNEXE

LEXIQUE

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques. En cas de divergences d'écritures, les dispositions du règlement prévalent.

Toutefois, ces définitions ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

Acrotère	<ul style="list-style-type: none"> • Élément de façade situé au-dessus de la toiture ou de la terrasse, constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.
Affouillement de sol	<ul style="list-style-type: none"> • Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.
Alignement ou limite qui s'y substitue	<ul style="list-style-type: none"> • Le terme alignement désigne la limite du domaine public, au droit de la propriété riveraine, • mais aussi, la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée, (hormis les chemins à usage exclusivement piétonniers et les pistes exclusivement cyclables). • Le terme « limite qui s'y substitue » désigne : <ul style="list-style-type: none"> ○ la limite interne au terrain d'un emplacement réservé créé en vue de l'élargissement d'une voirie ou d'un carrefour, ○ La limite entre l'emprise d'une voie privée, ouverte à la circulation publique motorisée et la propriété riveraine.
Annexe	<ul style="list-style-type: none"> • Bâtiments secondaires et non contigus à la construction principale et ne comprenant pas de pièces de vie ou de travail : garage, abri de jardin, etc.
Changement de destination	<ul style="list-style-type: none"> • Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des neuf catégories de destination (définies à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme) à une autre de ces destinations • Catégories de destinations définies par l'article R.123-9 du code de l'urbanisme : habitation, l'hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Coefficient d'Occupation des Sols (COS)	<ul style="list-style-type: none"> • Le COS fixe la surface de plancher hors œuvre nette qu'il est possible de construire en fonction de la superficie du terrain. Il correspond au rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol : • à titre d'exemple, un COS de 0,4 signifie que 200 m² de surface de plancher peuvent être construits pour un terrain de 500 m² (500 x 0,4 = 200 m²). Si une construction de 100 m² de surface de plancher existe déjà sur ce terrain, il ne peut plus être réalisé que 100 m² de surface de plancher.

Construction principale

- Construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou construction la plus importante dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif comprennent les installations, constructions et réseaux, publics ou privés qui permettent de répondre aux besoins de la population :
 - équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou sous-sol),
 - bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs...)
- Sans être exhaustive, la liste des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif comprend notamment :
 - les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux,
 - les locaux destinés aux administrations publiques,
 - les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police,
 - les crèches et haltes garderies,
 - les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique, professionnel, supérieur,
 - les établissements de santé et d'action sociale,
 - les établissements assurant l'accueil et/ou hébergement de publics spécifiques (personnes handicapées, personnes âgées...)
 - les établissements culturels, sportifs, les centres d'animation,
 - les bâtiments ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou de services urbains,
 - les aires de jeux ou de loisirs, les aires de stationnement,
 - etc.

Emprise au sol

- Projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception :
 - des éléments de modénatures,
 - des débords de toitures,
 - des marquises,
 - des sous-sols ne dépassant pas de 0,60 mètre le niveau du sol,
 - des parties de constructions ayant une hauteur inférieure ou égale à 0,60 mètre à compter du niveau du sol du terrain avant travaux,
 - des piscines non couvertes,
 - des aménagements liés aux handicaps ou à la collecte des déchets
 - et des balcons et oriels n'ayant aucun ancrage au sol.

Exhaussement de sol

- Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

Installation classée pour la protection de l'environnement

- Exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, soumise à une réglementation stricte du code de l'environnement.

	<ul style="list-style-type: none"> • Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.
<p>Limites séparatives</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées. Peuvent être distingués deux types de limites séparatives : les limites latérales et les limites de fond de terrain.
<p>Opération d'aménagement</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Opérations menées dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE), de la rénovation urbaine, mais aussi les lotissements.
<p>Servitude d'utilité publique</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) constituent des limitations administratives au droit de propriété instituées au bénéfice de personnes publiques (Etat, collectivités locales, établissements publics, concessionnaires de services ou travaux publics). • Elles imposent, en sus des dispositions du PLU, soit des restrictions à l'usage du sol (interdiction et (ou) limitation du droit à construire) soit des obligations de travaux aux propriétaires (installation de certains ouvrages, entretien ou réparation). • La liste et le plan des servitudes d'utilité publique figure en annexe du PLU.
<p>Superficie du terrain</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La superficie prise en compte pour déterminer les droits à construire tels qu'ils résultent du coefficient d'occupation du sol est celle du terrain ou unité foncière. • Pour l'application des dispositions du règlement, doivent être déduites de cette superficie : • 1 - La partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation. • Est par conséquent déduite la superficie : <ul style="list-style-type: none"> ○ d'un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies, ○ d'une voie privée • 2 - La partie située dans un emplacement réservé pour la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. Toutefois, le propriétaire qui accepte de céder gratuitement la partie comprise dans un de ces emplacements peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain tout ou partie du COS affecté à la partie cédée (art. R 123-10 du code de l'urbanisme)
<p>Surface de plancher</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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 : <ul style="list-style-type: none"> -des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ; - des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ; -des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ; -des surfaces de planchers aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

-des surfaces de plancher des combles non aménageables ;

-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 ;

-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 ;

-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.

Terrain

- Ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.
- Le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU. Si une propriété est traversée par une voie ou un cours d'eau, ou séparée par un terrain appartenant à un propriétaire distinct, elle est constituée de plusieurs unités foncières.