



COMMUNE DE LOROL DU COMTAT
Département de Vaucluse

PLU
23.03.13

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 5.1 – Règlement écrit

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration du PLU	16/12/2008	28/03/2012	24/04/2013



HORIZONS URBAINS
1102 route de Vienne
38 370 SAINT PRIM
Tel : 06 81 75 93 97
horizonsurbains@gmail.com



TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE « A »

ZONE A

Caractéristiques de la zone



La zone A correspond aux secteurs agricoles protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, où seront admis tous les aménagements concourant à la préservation et au développement de l'activité agricole. Dans cette zone, la collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics.

Par ailleurs, il est recommandé de présenter tout projet à la Direction Départementale des Territoires-Service Agriculture et /ou à la Chambre d'Agriculture (coordonnées disponibles en mairie).

On définit l'exploitation agricole comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L. 311-1 du code Rural.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

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

Risques et protections

A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des risques d'Inondations (P.P.R.I), les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir annexe « servitudes d'utilité publique »)

Constructions nouvelles ou existantes

- les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre à l'identique
- Le changement de destination des constructions recensées et identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme

**COMMUNE DE LORIOU DU COMTAT
PLAN LOCAL D'URBANISME**

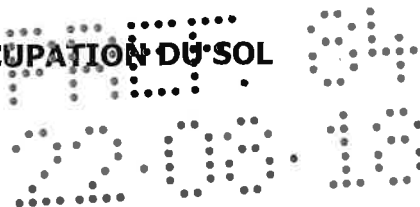
- Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU ayant une emprise au sol d'au moins 70 m² sont admis l'aménagement, la rénovation dans les volumes existants.
- L'extension des bâtiments à usage d'habitation existants d'une surface de plancher initiale de minimum 70 m² à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sous réserve de :
 - ne pas excéder 40% de la surface de plancher existante sans excéder 150 m² de surface de plancher totale (bâti existant + extension)
 - ne pas excéder 30 à 50% de l'emprise au sol de l'habitation existante sans dépasser 250 m² au total (existant+extension)
 - ne pas créer une nouvelle unité d'habitation
 - ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site ;
- les annexes de quelque nature que ce soit, sous réserve que :
 - ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent, à savoir dans un rayon jusqu'à 20 m maximum (hors piscine) et jusqu'à 35 m maximum (y compris la piscine) au tour de l'habitation (tout point de l'annexe sera situé dans le rayon maximum fixé) ;
 - la superficie des annexes ne doit pas excéder 50 % de la surface de plancher de l'habitation existante sans dépasser 60 m² de surface de plancher
 - l'emprise au sol des annexes hors piscine n'excède pas 40 m²
 - l'emprise au sol des annexes y compris piscine n'excède pas 60 m²
- les piscines sous réserve qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article 3 du chapitre II du présent règlement.

Périmètres autour de la canalisation de gaz

- Dans la **zone de dangers très graves** liée à la canalisation de transport de matières dangereuses (ELS) sont interdits :
 - tout nouvel d'Etablissement Recevant du Public (ERP) et relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie
 - tout nouvel Etablissement Recevant du Public d'une capacité de plus de 100 personnes
 - Les Immeubles de Grande Hauteur (IGH)
- Dans la **zone de dangers graves** liée à la canalisation de transport de matières dangereuses (PEL) sont interdits :
 - tout nouvel d'Etablissement Recevant du Public (ERP) relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie
 - Les Immeuble de Grande Hauteur (IGH)
- Dans la **zone de dangers significatifs** liée à la canalisation de transport de matières dangereuses (IRE) : l'urbanisation reste possible, sous réserve d'une analyse par le transporteur de l'impact des projets sur la canalisation.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL



Article A 3 – Accès et voiries

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'utilisateurs (véhicules légers, poids lourds, ...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire les exigences en matière de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets.

1. Accès

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiés ;

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ;

Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;

Les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer ;

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) ;

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès ;

Article A 4- Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

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

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie autant que possible par des poteaux normalisés, situés au maximum à 150 m des voies praticables, alimentés par des canalisations telles que deux poteaux successifs puissent avoir un débit simultané de 60m³/heure chacun.

A défaut des débits requis, des mesures compensatoires pourront être exigées en fonction du risque encouru.

2. Assainissement

a. Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif non collectif d'assainissement, adapté à la nature géologique du sol et à la topographie du terrain concerné conformément aux prescriptions édictées par l'étude technique présentée au zonage d'Assainissement et de la réglementation en vigueur.

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

b. Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

En l'absence de réseau, des dispositifs appropriés tant sur le plan quantitatif que sur le plan qualitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Dans les zones pourvues d'un réseau, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales pour la collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetés dans le réseau.

Dans les zones de limitation de l'imperméabilisation et de maîtrise des eaux de ruissellement, délimitées dans les annexes sanitaires, toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution

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

4. Défense incendie

REGLEMENT ECRIT

PIECE 5.1

Ind F. Le 23/03/2018

**COMMUNE DE LORIOU DU COMTAT
PLAN LOCAL D'URBANISME**

Toute construction nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense incendie.

Article A 5- Caractéristiques des terrains

La superficie minimale des parcelles devra être telle qu'elle puisse recevoir un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et agréé par le service technique compétent.

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

1. Règle générale

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 75 mètres de l'axe de la RD 107 et la RD 950.

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques (existantes, à modifier ou à créer), et de 5 mètres minimum au droit des accès garages

L'implantation des piscines non couvertes devra respecter un recul minimal de 2 mètres des autres voies publiques ~~et privées~~ que la RD 107 et RD 950.

2. Equipements publics et d'infrastructure

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

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

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

1. Règle générale

Les constructions peuvent être implantées, sur une ou plusieurs limites latérales.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, les constructions doivent s'implanter sur l'une des limites séparatives latérales.

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

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

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

Article A 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Les constructions nouvelles seront implantées de manière que :

- les baies principales existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal, avec une distance minimum de 8 m (ramenée à 4 m dans le cas particulier d'un patio) ;
- les baies secondaires existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 60°, avec une distance minimum de 4 m.

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Les annexes des constructions agricoles devront se situer à proximité immédiate du bâtiment principal.

2. La distance minimale entre deux constructions non contiguës

La distance minimale entre deux constructions non contiguës même aveugles, ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces prospectus sont établis à partir du sol naturel avant remaniement et/ou terrassement.

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

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

Article A 9- Emprise au sol

Non réglementé

Article A 10- Hauteur des constructions

1. Règle générale

Les hauteurs doivent se mesurer de la façon suivante :

- par rapport au sol naturel apparent, avant travaux. Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 15 mètres qui sont tracées le long de la ligne de la plus grande pente ;
- jusqu'à l'égout du toit de la construction, ouvrages techniques, cheminées,...
- la hauteur des constructions est définie par une hauteur mesurée à l'égout du toit différente selon la localisation de la construction, à proximité ou non d'autres constructions existantes.

La hauteur d'une construction ne devra pas excéder 8 m à l'égout du toit.

Des adaptations pourront être admises pour les superstructures liées et nécessaires à l'exploitation du sol ou du sous-sol.

Des adaptations pourront être admises en cas de terrain en pente.

La réhabilitation ou la rénovation des bâtiments existants devra conserver la hauteur initiale des constructions.

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

2. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

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

Article A 11- Aspect extérieur

1. Constructions à usage d'habitation

Façades

- Les murs séparatifs et murs aveugles doivent être en harmonie avec les façades. L'aspect extérieur devra relever d'une certaine unité avec l'environnement bâti. Les teintes blanches, vives ou froides sont proscrites ainsi que les polychromies.
- Sauf à être en pierres apparentes, les façades devront être enduites (ou éventuellement badigeonnées). Dans le cas d'une maçonnerie de pierre, la façade sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable ou enduite au même mortier.
- Les imitations de matériaux telles que fausse brique, fausse pierre, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux en vue d'être recouverts, sont interdites.
- L'utilisation de colonnes décoratives ou tout autre élément architectural anachronique ou étranger à l'architecture locale sont interdits. Dans le cas de restauration, les ornements existants seront conservés ou restitués.
- Les teintes de couleur des enduits en façade seront mates de ton sable sans jamais être blanc.
- Les volets seront réalisés de préférence de façon traditionnelle (bois croisés et cloutés). Les couleurs vives et blanches sont interdites. Les couleurs pastelées seront préférées aux couleurs franches, vives et froides.

Annexes

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes soins et caractéristiques que le bâtiment principal et suivant les mêmes règles.

Toitures

- Les toitures terrasses et les toitures à un pan sont interdites hormis pour les constructions annexes. Les pans coupés sont autorisés en pignon.

REGLEMENT ECRIT

PIECE 5.1

Ind F. Le 23/03/2018

- Les pentes de toiture devront être comprises entre 25 % et 35 %.
- Les toitures seront couvertes de tuiles rondes de teintes claires ou vieilles ; Toutefois, pour les extensions ou les réhabilitations de bâtiments existants, les toitures pourront être réalisées dans une couleur similaire à celle existante.
- Les chiens assis sont interdits.
- Les souches de cheminées devront être réalisées aussi près que possible du faîtage et avoir une forme parallélépipédique. Un léger fruit s'achevant en solin peut être admis. Lorsqu'elles ne sont pas construites en pierres, elles devront être enduites.
- Les conduits apparents en saillies sont interdits à l'exception de ceux des eaux pluviales.

Percements

- Les nouveaux percements réalisés à l'occasion d'une extension ou non sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnement de la façade initiale.
- Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Clôtures

- Les murs de clôture à l'alignement des voies publiques devront être réalisés dans les tons préconisés et dans des maçonneries identiques à celles des façades des bâtiments.
 - La clôture pourra éventuellement tant à l'alignement qu'en limite séparative être constitué :
 - de grille simple ou grillage vert d'une hauteur maximale de 2 mètres doublé par des haies vives,
 - de mur bahut de 0,50 mètres de hauteur doublé par des haies vives après avoir été surmontés éventuellement d'un grillage vert ou d'une grille simple d'1.50 m de hauteur maximum. (Hors zone inondable)
- Les portes et portails seront de forme simple et peints. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci. Les portes de garages seront pleines (sans oculus) et peintes. Les couleurs vives et blanches sont proscrites.
- Les citernes de combustibles ou autres produits seront enterrées ou, à défaut, masquées par un traitement paysager (haies vives).
 - Les soutènements et les parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes.
 - Les garde-corps seront métalliques, montés en série verticale. Les barreaudages en tubes horizontaux sont interdits.

2. Construction bénéficiant du changement de destination au titre de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme

Principe général

Il s'applique aux bâtiments ou ensembles de bâtiments agricoles et à leurs abords immédiats, situés dans la zone agricole, désignés au PLU par une étoile (cf. plan de zonage) en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et qui pourront bénéficier d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Il vise à assurer la

COMMUNE DE LORIOU DU COMTAT
PLAN LOCAL D'URBANISME

préservation des principales caractéristiques de ces bâtiments agricoles (grands volumes simples, fonctionnels et sobres...) et de leurs abords immédiats.

D'une manière générale en cas de transformation motivée par le changement de destination des édifices identifiés au plan de zonage, les adaptations seront limitées aux nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation. On privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou partie du bâtiment concernée, en excluant tout pastiche.

Elles doivent par ailleurs respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment en excluant toute adjonction de détails se référant à des architectures montagnardes, rurales, urbaines,...

Implantation, volumétrie, éléments constitutifs

Les principales caractéristiques des bâtiments ou ensembles désignés ne peuvent être altérés. Le volume et l'ordonnance des édifices doivent être conservés.

Toiture

Les éventuelles adaptations de toiture, les cotes d'égout et les pentes doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice ou partie d'édifice par référence à sa destination d'origine.

Dans la mesure du possible, le matériau de couverture sera à conserver ou à restituer. A défaut, le matériau de couverture de substitution présentera la même texture et la même teinte que le ou les matériaux dominants, dans le respect du bâtiment ou de la partie de bâtiment et du voisinage.

Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restituer ou à reconstituer. Et à bannir toute transposition anachronique de détails architecturaux ruraux, montagnards ou urbains sortis de leur contexte. En particulier les pastiches d'architecture traditionnelle anachronique (faux bardages, balcons d'agrément pseudo rustiques ou à référence urbaine, fenêtres à petits bois,...) sont interdits.

Dans le cas où les nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation imposent des créations d'ouvertures nouvelles, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice.

Ravalements

Pour les revêtements de façades, des solutions simples et couvrantes seront privilégiés, en excluant tout « faux rustique » ou détournement de pierre. La réfection des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support (mortier, enduit, chaux, peinture).

3. Constructions à usage agricole

Murs extérieurs

Les couleurs vives et le blanc sont proscrits.

Les façades pourront être réalisées en bardage métallique. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

Toitures

les toitures terrasses (sauf si elles sont végétalisées) sont interdites, les pans coupés sont autorisés en pignon.

Les couleurs de toitures vives (notamment le blanc) sont interdites.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,20 mètre.

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

les installations techniques de service public devront s'intégrer de manière harmonieuse dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords, ...).

Article A 12- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article A 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés

Les bâtiments d'élevage industriel et les dépôts doivent être accompagnés par des rangées d'arbres de haute tige d'essence locale ou d'une masse boisée de manière à masquer au mieux les constructions.

Les essences plantées sur les parcelles support de constructions à usage d'habitation devront de préférence être d'origine locale.

Un écran végétal de type haie antidérive devra être planté si l'annexe de l'habitation ou la piscine se rapproche de la limite avec un espace cultivé, afin d'assurer une barrière physique entre l'espace domestique et l'espace agricole.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14- Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

PREF. 04
22.08.18

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE OU FORESTIERE « N »

ZONE N

Caractéristiques de la zone

La zone N correspond aux zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

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

Risques et protections

A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des risques d'Inondations (P.P.R.I), les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir annexe « servitudes d'utilité publique »)

Constructions nouvelles et existantes

- Les installations publiques d'intérêt général sous réserve que toute mesure soit prise pour limiter les incidences sur les paysages, l'environnement, la sécurité ou la salubrité publique.
- Les équipements collectifs sous réserve que toute mesure soit prise pour limiter les incidences sur les paysages, l'environnement, la sécurité ou la salubrité publique.
- L'aménagement, la réfection ~~et l'extension mesurée~~ des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère architectural du bâti (respect de l'aspect volumétrique et architectural préexistant) ;
 - ~~que l'extension soit limitée à 25% de l'emprise au sol existante avec une surface de plancher maximale de 170 m2.~~
- l'aménagement et le changement de destination à usage d'habitation des constructions sous réserve :
 - ~~d'une extension limitée à 15% de l'emprise au sol existante avec une surface de plancher maximale de 170 m2 ;~~
 - o de ne pas concerner les bâtiments à ossatures légères, les bâtiments à armature métallique, et les bâtiments d'élevage industriel.
- Le changement de destination des constructions recensées et identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme.

REGLEMENT ECRIT

PIECE 5.1

Ind F. Le 23/03/2018

**COMMUNE DE LORIOU DU COMTAT
PLAN LOCAL D'URBANISME**

- L'extension des bâtiments à usage d'habitation existants d'une surface de plancher initiale de minimum 70 m² à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sous réserve de :
 - ne pas excéder 40% de la surface de plancher existante sans excéder 150 m² de surface de plancher totale (bâti existant + extension) ;
 - ne pas excéder 30% à 50% de l'emprise au sol de l'habitation existante sans dépasser 250 m² au total (existant+extension) ;
 - ne pas créer une nouvelle unité d'habitation
 - ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site ;
- l'aménagement et l'extension limitée des constructions à usage agricole existantes, sous réserve que les travaux envisagés n'aggravent pas les nuisances supportées par le voisinage ;
- l'aménagement des constructions existantes à usage artisanal
- ~~• les annexes des constructions à usage d'habitation sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 50 m² et qu'elles soient implantées à proximité immédiate des habitations ;~~
- ~~• les piscines et leurs annexes sous réserve qu'elles s'implantent sur l'unité foncière support d'une construction à usage d'habitation et qu'elles soient implantées à proximité immédiate des habitations.~~
- les annexes de quelque nature que ce soit, sous réserve que :
 - ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent à savoir dans un rayon jusqu'à 20 m maximum (hors piscine) et jusqu'à 35 m maximum (y compris la piscine) au tour de l'habitation (tout point de l'annexe sera situé dans le rayon maximum fixé) ;
 - la superficie des annexes ne doit pas excéder 50 % de la surface de plancher de l'habitation existante sans dépasser 60 m² de surface de plancher
 - l'emprise au sol des annexes hors piscine n'excède pas 40 m²
 - l'emprise au sol des annexes y compris piscine n'excède pas 60 m²
- les piscines sous réserve qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent
- Les ouvrages ou constructions et les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux réseaux d'intérêt public, sous réserve que toute mesure soit prise pour limiter les incidences sur les paysages, l'environnement, la sécurité ou la salubrité publique.

Périmètres autour de la canalisation de gaz

- Dans la **zone de dangers très graves** liée à la canalisation de transport de matières dangereuses (ELS) sont interdits :
 - tout nouvel d'Etablissement Recevant du Public (ERP) et relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie
 - tout nouvel Etablissement Recevant du Public d'une capacité de plus de 100 personnes
 - Les Immeubles de Grande Hauteur (IGH)
- Dans la **zone de dangers graves** liée à la canalisation de transport de matières dangereuses (PEL) sont interdits :
 - tout nouvel d'Etablissement Recevant du Public (ERP) relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie
 - Les Immeuble de Grande Hauteur (IGH)
- Dans la **zone de dangers significatifs** liée à la canalisation de transport de matières dangereuses (IRE) : l'urbanisation reste possible, sous réserve d'une analyse par le transporteur de l'impact des projets sur la canalisation.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 – Accès et voiries

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

1. Accès

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiés ;

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ;

Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;

Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 m. toutefois cette emprise peut être réduite à 3.5 m en cas d'opération d'ensemble ou lorsqu'il existe une autre voie d'accès ;

Les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (piétons/cycles) ;

En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères , de lutte contre l'incendie) ;

REGLEMENT ECRIT
PIECE 5.1

Ind F. Le 23/03/2018

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès.

Article N 4- Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

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

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie autant que possible par des poteaux normalisés, situés au maximum à 150 m des voies praticables, alimentés par des canalisations telles que deux poteaux successifs puissent avoir un débit simultané de 60m³/heure chacun.

A défaut des débits requis, des mesures compensatoires pourront être exigées en fonction du risque encouru.

2. Assainissement

a. Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif non collectif d'assainissement, adapté à la nature géologique du sol et à la topographie du terrain concerné conformément aux prescriptions édictées par l'étude technique présentée au zonage d'Assainissement et de la réglementation en vigueur.

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

b. Eaux résiduaires industrielles et artisanaux

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur.

L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

c. Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

En l'absence de réseau, des dispositifs appropriés tant sur le plan quantitatif que sur le plan qualitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

COMMUNE DE LORIOLE DU COMTAT
PLAN LOCAL D'URBANISME

Dans les zones pourvues d'un réseau, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales pour la collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetés dans le réseau.

Dans les zones de limitation de l'imperméabilisation et de maîtrise des eaux de ruissellement, délimitées dans les annexes sanitaires, toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Afin de limiter les apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins,...)

3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution

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

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

4. Défense incendie

Toute construction nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense incendie.

Article N 5- Caractéristiques des terrains

La superficie minimale des parcelles devra être telle qu'elle puisse recevoir un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et agréé par le service technique compétent.

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

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

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

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

1. Règle générale

Les constructions peuvent être implantées, sur une ou plusieurs limites latérales.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, les constructions doivent s'implanter sur l'une des limites séparatives latérales.

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

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

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

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

En cas de retrait de la façade ou partie de façade aveugle, la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement de ces baies façades au point de la limite séparative le plus rapproché ne peut être inférieure à 2,5 mètres.

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

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

1. Les constructions nouvelles seront implantées de manière que :

les baies principales existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal, avec une distance minimum de 8 m (ramenée à 4 m dans le cas particulier d'un patio) ;

les baies secondaires existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 60°, avec une distance minimum de 4 m.

Les annexes des constructions à usage d'habitation, d'une hauteur inférieure à 3 mètres, la distance minimale peut être ramenée à 4 mètres quelle que soit la hauteur des autres constructions.

2. La distance minimale entre deux constructions non contiguës

La distance minimale entre deux constructions non contiguës même aveugles, ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces prospectes sont établis à partir du sol naturel avant remaniement et/ou terrassement.

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

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

Article N 9- Emprise au sol

Non réglementé

Article N 10- Hauteur des constructions

1. Règle générale

Les hauteurs doivent se mesurer de la façon suivante :

- par rapport au sol naturel apparent, ~~avant travaux~~. Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 15 mètres qui sont tracées le long de la ligne de la plus grande pente ;
- jusqu'à l'égout du toit de la construction, ouvrages techniques, cheminées,...
- la hauteur des constructions est définie par une hauteur mesurée à l'égout du toit différente selon la localisation de la construction, à proximité ou non d'autres constructions existantes.

La hauteur d'une construction ne devra pas excéder 8 m à l'égout du toit.

Des adaptations pourront être admises pour les superstructures liées et nécessaires à l'exploitation du sol ou du sous-sol.

Des adaptations pourront être admises en cas de terrain en pente.

La réhabilitation ou la rénovation des bâtiments existants devra conserver la hauteur initiale des constructions.

2. Dispositions particulières

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

- dans le cas des annexes, la hauteur maximale ne devra pas excéder 3.50 m à l'égout du toit.

3. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

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

Article N 11- Aspect extérieur

1. Règle générale

Façades

- Les murs séparatifs et murs aveugles doivent être en harmonie avec les façades. L'aspect extérieur devra relever d'une certaine unité avec l'environnement bâti. Les teintes blanches, vives ou froides sont proscrites ainsi que les polychromies.
- Sauf à être en pierres apparentes, les façades devront être enduites (ou éventuellement badigeonnées). Dans le cas d'une maçonnerie de pierre, la façade sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable ou enduite au même mortier.
- Les imitations de matériaux telles que fausse brique, fausse pierre, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux en vue d'être recouverts, sont interdites.
- L'utilisation de colonnes décoratives ou tout autre élément architectural anachronique ou étranger à l'architecture locale sont interdits. Dans le cas de restauration, les ornements existantes seront conservées ou restituées.

REGLEMENT ECRIT

PIECE 5.1

Ind F. Le 23/03/2018

- Les teintes de couleur des enduits en façade seront mates de ton sable sans jamais être blanc.
- Les volets seront réalisés de préférence de façon traditionnelle (bois croisés et cloutés). Les couleurs vives et blanches sont interdites. Les couleurs pastelées seront préférées aux couleurs franches, vives et froides.

Annexes

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes soins et caractéristiques que le bâtiment principal et suivant les mêmes règles.

Toitures

- les toitures à un pan sont interdites hormis pour les constructions annexes. Les pans coupés sont autorisés en pignon.
- Les pentes de toiture devront être comprises entre 25 % et 35 %.
- Les toitures seront couvertes de tuiles rondes de teintes claires ou vieilles ; Toutefois, pour les extensions ou les réhabilitations de bâtiments existants, les toitures pourront être réalisées dans une couleur similaire à celle existante.
- Les chiens assis sont interdits.
- Les souches de cheminées devront être réalisées aussi près que possible du faîtage et avoir une forme parallélépipédique. Un léger fruit s'achevant en solin peut être admis. Lorsqu'elles ne sont pas construites en pierres, elles devront être enduites.
- Les conduits apparents en saillies sont interdits à l'exception de ceux des eaux pluviales.

Percements

- Les nouveaux percements réalisés à l'occasion d'une extension ou non sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnancement de la façade initiale.
- Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Clôtures

- Les murs de clôture à l'alignement des voies publiques devront être réalisés dans les tons préconisés et dans des maçonneries identiques à celles des façades des bâtiments.
- La clôture pourra éventuellement tant à l'alignement qu'en limite séparative être constitué :
 - de grille simple ou grillage vert d'une hauteur maximale de 2 mètres doublé par des haies vives,
 - de mur bahut de 0,50 mètres de hauteur doublé par des haies vives après avoir été surmontés éventuellement d'un grillage vert ou d'une grille simple d'1.50 m de hauteur maximum.(hors zone inondable)
- Les portes et portails seront de forme simple et peints. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci. Les portes de garages seront pleines (sans oculus) et peintes. Les couleurs vives et blanches sont prosrites.
- Les soutènements et les parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes.

**COMMUNE DE LORIOU DU COMTAT
PLAN LOCAL D'URBANISME**

- Les garde-corps seront métalliques, montés en série verticale. Les barreaudages en tubes horizontaux sont interdits.

2. Dispositions diverses

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

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

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

Article N 12- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article N 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les essences plantées sur les parcelles support de constructions à usage d'habitation devront de préférence être d'origine locale.

Un écran végétal de type haie antidérive devra être planté si l'annexe de l'habitation ou la piscine se rapproche de la limite avec un espace cultivé, afin d'assurer une barrière physique entre l'espace domestique et l'espace agricole.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14- Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé



DEPARTEMENT DE VAUCLUSE COMMUNE DE LORIOLE DU COMTAT

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 PIECE 5.1 RÈGLEMENT ÉCRIT

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration du PLU	16/12/2008	28/03/2012	24/04/2013

Indice de révision	Date	Motif
A	21/12/2011	Création
B	30/01/2012	Modifications suite aux remarques de la commune
C	11/04/2012	Pour approbation
D	25/07/2013	Prise en compte du contrôle de légalité Préfecture
E	31/10/2013	Prise en compte du contrôle de légalité Préfecture
F	10/02/2014	Approbation de la modification simplifiée n°1
G	23/11/2015	Modification simplifiée n°2



HORIZONS URBAINS
15 Rue Portail Fanjoux
26130 SAINT PAUL TROIS
CHATEAUX
Tel : 06 81 75 93 97
horizonsurbains@gmail.com

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
ARTICLE 1- champ d'application territoriale du plan	8
ARTICLE 2- portée respective du règlement et autres réglementations	8
2.2.1 - Sursis à statuer	8
2.2.2 - Lotissements.....	9
2.2.3 - Permis de construire et desserte par les réseaux.....	9
2.2.4 - Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement.....	9
2.2.5 - Implantation des habitations légères de loisirs, installations des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings.....	9
2.2.6 - Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans.....	9
ARTICLE 3- division du territoire en zones	11
ARTICLE 4- adaptations mineures.....	12
ARTICLE 5- permis de démolir	12
ARTICLE 6- prescriptions du plu	12
ZONE UA.....	20
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	20
Article UA 1 – Occupation et utilisation du sol interdites	20
Article UA 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions.....	21
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	22
Article UA 3 – Accès et voiries	22
Article UA 4 – Desserte par les réseaux.....	24
Article UA 5 – Caractéristiques des terrains	26
Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	26
Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives..	26
Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	28
Article UA 9 – Emprise au sol.....	28
Article UA 10 – HAUTEUR des constructions.....	28
Article UA 11 – Aspect extérieur.....	29
Article UA 12 – Stationnement.....	34
Article UA 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés	36
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	38
Article UA 14 – Coefficient d'occupation des sols	38
ZONE UB.....	39
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	39
Article UB 1 – Occupation et utilisation du sol interdites	39
Article UB 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions.....	40
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	41
Article UB 3 – Accès et voiries	41
Article UB 4- Desserte par les réseaux	42
Article UB 5- Caractéristiques des terrains.....	43
Article UB 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	43
Article UB 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ..	44
Article UB 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	45
Article UB 9- Emprise au sol	45
Article UB 10- Hauteur des constructions.....	45
Article UB 11- Aspect extérieur	46
Article UB 12- Stationnement	51

Article UB 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés.....	53
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	55
Article UB 14- Coefficient d'occupation des sols.....	55
ZONE UC.....	56
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL.....	56
Article UC 1 – Occupation et utilisation du sol interdites	56
Article UC 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions.....	56
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	58
Article UC 3 – Accès et voiries	58
Article UC 4- Desserte par les réseaux	59
Article UC 5- Caractéristiques des terrains.....	60
Article UC 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	60
Article UC 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ..	61
Article UC 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	62
Article UC 9- Emprise au sol	62
Article UC 10- Hauteur des constructions	62
Article UC 11- Aspect extérieur	64
Article UC 12- Stationnement	69
Article UC 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés.....	71
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	73
Article UC 14- Coefficient d'occupation des sols.....	73
ZONE UE	74
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	74
Article UE 1 – Occupation et utilisation du sol interdites	74
Article UE 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions.....	74
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	76
Article UE 3 – Accès et voiries.....	76
Article UE 4- Desserte par les réseaux	77
Article UE 5- Caractéristiques des terrains	79
Article UE 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	79
Article UE 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ..	79
Article UE 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	80
Article UE 9- Emprise au sol	80
Article UE 10- Hauteur des constructions.....	80
Article UE 11- Aspect extérieur	81
Article UE 12- Stationnement	82
Article UE 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés	83
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	85
Article UE 14- Coefficient d'occupation des sols.....	85
ZONE UG.....	86
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	86
Article UG 1 – Occupation et utilisation du sol interdites	86
Article UG 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions.....	86
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	88
Article UG 3 – Accès et voiries	88
Article UG 4- Desserte par les réseaux.....	89
Article UG 5- Caractéristiques des terrains.....	91
Article UG 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	91
Article UG 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ..	91
Article UG 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	93

Article UG 9- Emprise au sol	94
Article UG 10- Hauteur des constructions	94
Article UG 11- Aspect extérieur	95
Article UG12- Stationnement	97
Article UG 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés.....	99
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	100
Article UG 14- Coefficient d'occupation des sols.....	100
ZONE AUC	102
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	102
Article AUC 1 – Occupation et utilisation du sol interdites	102
Article AUC 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions	103
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	104
Article AUC 3 – Accès et voiries.....	104
Article AUC 4- Desserte par les réseaux	105
Article AUC 5- Caractéristiques des terrains	106
Article AUC 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	106
Article AUC 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	107
Article AUC 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	107
Article AUC 9- Emprise au sol	108
Article AUC 10- Hauteur des constructions.....	108
Article AUC 11- Aspect extérieur	109
Article AUC 12- Stationnement	114
Article AUC 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés	116
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	118
Article AUC 14- Coefficient d'occupation des sols	118
ZONE AUD	119
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	119
Article AUD 1 – Occupation et utilisation du sol interdites	119
Article AUD 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions	119
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	120
Article AUD 3 à AU 5	120
Article AUD 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	120
Article AUD 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	120
Article AUD 8- à AU 13	120
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	121
Article AUD 14- Coefficient d'occupation des sols.....	121
zone AUE	122
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	122
Article AUE 1 – Occupation et utilisation du sol interdites.....	122
Article AUE 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions	122
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	122
Article AUE 3 à AUE 5	122
Article AUE 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	122
Article AUE 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	122
Article AUE 8 à AUE 13	122
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	122
Article AUE 14- Coefficient d'occupation des sols	122
ZONE A	125
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	125
Article A 1 – Occupation et utilisation du sol interdites	125

Article A 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions	125
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	126
Article A 3 – Accès et voiries	126
Article A 4- Desserte par les réseaux	127
Article A 5- Caractéristiques des terrains.....	128
Article A 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	128
Article A 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ...	129
Article A 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	129
Article A 9- Emprise au sol	129
Article A 10- Hauteur des constructions.....	129
Article A 11- Aspect extérieur	130
Article A 12- Stationnement	133
Article A 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés.....	133
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	133
Article A 14- Coefficient d'occupation des sols	133
ZONE N.....	135
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	135
Article N 1 – Occupation et utilisation du sol interdites	135
Article N 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions.....	135
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	136
Article N 3 – Accès et voiries	136
Article N 4- Desserte par les réseaux	137
Article N 5- Caractéristiques des terrains.....	139
Article N 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	139
Article N 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ...	139
Article N 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	140
Article N 9- Emprise au sol	140
Article N 10- Hauteur des constructions	141
Article N 11- Aspect extérieur	141
Article N 12- Stationnement	143
Article N 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés.....	143
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	144
Article N 14- Coefficient d'occupation des sols	144
ZONE NJ	145
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	145
Article Nj 1 – Occupation et utilisation du sol interdites	145
Article Nj 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions.....	145
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	146
Article Nj 3 – Accès et voiries	146
Article Nj 4- Desserte par les réseaux	147
Article Nj 5- Caractéristiques des terrains.....	147
Article Nj 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	148
Article Nj 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ..	148
Article Nj 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	148
Article Nj 9- Emprise au sol	148
Article Nj 10- Hauteur des constructions	148
Article Nj 11- Aspect extérieur	148
Article Nj 12- Stationnement	149
Article Nj 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés.....	149
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	1

COMMUNE DE LORIOLE DU COMTAT
PLAN LOCAL D'URBANISME

Article N° 14- Coefficient d'occupation des sols.....	1
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES et localisation prévue pour équipements publics inscrits aux documents graphiques	3
Emplacements réservés pour des équipements publics ou élargissement de voirie (article L.123-1, 8° du code de l'urbanisme)	3
Emplacements réservés pour mixité sociale (article L.123-2 du code de l'urbanisme) ..	4
LISTE DES ESPACES BOISES CLASSES AU TITRE DES ARTICLES L.130-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME.....	5
LEXIQUE	6

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

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

ARTICLE 2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET AUTRES REGLEMENTATIONS

2.1 - LES REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) SE SUBSTITUENT A CELLES DES ARTICLES R.111-1 A R111-24 DU CODE DE L'URBANISME, A L'EXCEPTION DES ARTICLES D'ORDRE PUBLIC SUIVANTS QUI RESTENT APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL :

Article R. 111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R. 111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R. 111-15 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R. 111-21 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2.2 - LES ARTICLES SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME DEMEURENT EGALEMENT APPLICABLES, SANS TENIR COMPTE DES DISPOSITIONS DU PRESENT REGLEMENT

2.2.1 - Sursis à statuer

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

article L. 111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération,

article L. 111-10 : projet de travaux publics ou opération d'aménagement,

articles L. 123-6 : prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU,

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

2.2.2 – Lotissements

S'il existe des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme.

Article L. 442-9 : Caducité des règles d'urbanisme contenues dans les PLU.

Article L. 442-14 : Gel des dispositions d'urbanisme du lotissement pendant 5 ans.

2.2.3 – Permis de construire et desserte par les réseaux

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

2.2.4 - Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement

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

Article L. 123-1-2 : Localisation des aires de stationnement

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

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

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

Habitations légères de loisirs : R.111-31 et R.111-32, ainsi que L. 443-1, R. 421-2 b), R. 421-9 b), R. 443-6 ;

Résidences mobiles de loisirs : R.111-33 à R.111-36 ;

Caravanes : R.111-37 à R.111-40 ;

Campings : R.111-41 à R.111-43.

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

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

Article L. 111-3 : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve

MODIFICATION SIMPLIFIEE

des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans est autorisée systématiquement dans le Code de l'Urbanisme, sauf justification particulière (sécurité publique, etc.). Pour Betton, en secteur NP, seule la reconstruction après sinistre est autorisée.

2.3 - INDEPENDAMMENT DES REGLES DU PLU QUI S'APPLIQUENT EN MATIERE D'AUTORISATIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS, S'AJOUTENT LES PRESCRIPTIONS PRISES AU TITRE DE LEGISLATIONS ET DE REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES, NOTAMMENT EN MATIERE :

- de code civil,
- de code de l'environnement,
- d'installations classées pour la protection de la nature et de l'environnement,
- de protection du patrimoine historique et esthétique issues des lois du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et du 2 mai 1930 sur les monuments naturels et les sites, ainsi que du secteur sauvegardé délimité par l'arrêté ministériel du 21 août 1986,
- de fouilles archéologiques, de prise en compte et de protection du patrimoine archéologique,
- de lotissements dont les règles d'urbanisme spécifiques sont en vigueur ou ont été maintenues à la demande des co-lotis (loi du 6 janvier 1986, article L.315.2.1 et R.315.44.1 et suivants du code de l'urbanisme),
- de normes de construction et d'habitation, notamment celles du code de la construction et de l'habitation,
- d'hygiène et de santé publique, notamment celles du code de la santé publique et du règlement sanitaire départemental,
- de sécurité contre l'incendie,
- de protection de la réception radiotélévisée,
- d'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite,
- de publicité, d'enseignes et de pré-enseignes, notamment celles du Règlement national de publicité et du Règlement local de publicité,
- de servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol conformément aux dispositions des articles R.126-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune de LORIOLE DU COMTAT est divisé :

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

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

La **zone centrale** qui correspond au centre ancien, comportant le secteur de renouvellement urbain Lurmin, délimitée au plan par un trait en pointillé et repérée par l'indice **UA**,

Les **zones mixtes d'habitat diversifié**, avec commerces et services le cas échéant, délimité au plan par un trait en pointillé et repérée par l'indice **UB**,

Les **zones d'habitat pavillonnaire** peu dense, délimité au plan par un trait en pointillé et repéré par l'indice **UC**,

La **zone à vocation économique** délimitée au plan par un trait en pointillé et repérée par l'indice **UE**,

La **zone à vocation de développement commercial, services et bureaux** délimité au plan par un trait en pointillé et repérée par l'indice **UG**.

- **En zones à urbaniser dites "zones AU"**, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

Les **zones ouvertes à l'urbanisation** dans les conditions définies par les orientations d'aménagement et le présent règlement, délimitées au plan par un trait en pointillé et repérées par l'indice **AUC** ;

Les **zones non ouvertes à l'urbanisation** conditionnées par la réalisation de l'extension de la station d'épuration et nécessitant une modification ou une révision partielle du PLU; délimitées au plan par un trait en pointillé et repérées par l'indice **AUD**.

- **En zones agricoles dites zone « A »**, qui correspondent aux territoires équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement.

- **En zones naturelles dites "zones N"**, qui correspondent aux territoires équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, écologique ou pour les loisirs, soit de leur caractère d'espaces naturels soumis ou non à des contraintes ou à des risques.

Les dispositions du titre V du présent règlement s'appliquent aux zones naturelles suivantes :

La zone de secteurs à caractère d'espaces naturels et forestiers, délimitée au plan par un trait en pointillé et repérée par l'indice **N**,

La zone de création de jardins familiaux ou collectifs, délimitée au plan par un trait en pointillé et repérée par l'indice **Nj**.

Les plans de zonage au 1/2500^{ème} et au 1/5000^{ème} comportent en outre :

MODIFICATION SIMPLIFIEE

- des espaces boisés classés (E.B.C.) prévus à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme,
- des emplacements réservés (E.R.) prévus à l'article L.123-1 (8) du Code de l'Urbanisme,
- des servitudes prévues aux articles suivants :
 - L.123-2 b) du Code de l'Urbanisme indiquant des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit
 - L.123-2 c) du Code de l'Urbanisme indiquant la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier des terrains concernés,

ARTICLE 4- ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE 5- PERMIS DE DEMOLIR

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

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

ARTICLE 6- PRESCRIPTIONS DU PLU

6.1 - ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER (EBC) **MODIFICATION SIMPLIFIEE**

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

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

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

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

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

lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L111-1 et suivants du Code Forestier ;

lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévus aux articles L.222-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code ;

lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (voir arrêté du 9 mars 2006).

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

« Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins ».

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

MODIFICATION SIMPLIFIEE

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

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

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

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

6.2 - ESPACES BOISES NON CLASSES

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

L'arrêté préfectoral du 28 février 2003 a ramené la surface minimale pour le défrichement de 4 à **1 hectare**.

6.3 – ELEMENTS DU PAYSAGE

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L. 123-1 (7°) doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Ils sont repérés au plan par la trame suivante :



Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 123-1 (7°), par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer ces éléments. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur mais en aucun cas les nouvelles aires de stationnement. La traversée de ces espaces par des voies et par des cheminements piétons-cycles est autorisée.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.3 – ZONES INONDABLES FIGUREES AU PLAN

MODIFICATION SIMPLIFIEE

Des secteurs soumis au risque d'inondation identifiés au sein du Plan de Prévention des Risques d'inondations (PPRI) du bassin sud- ouest du mont Ventoux approuvé le 30 juillet 2007 par arrêté préfectoral sont figurés au plan par une trame de couleur en fonction du niveau de risque.

- Zonage rouge appliqué aux zones de risque maximum,
- Zonage orange foncé appliqué aux zones de risque élevé,
- Zonage orange clair appliqué aux zones de risque intermédiaire,
- Zonage jaune appliqué aux zones de risque modéré.

L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquelles ils sont situés et au règlement du PPRI intégré dans l'annexe du PLU « Servitudes d'Utilité Publique ».

6.4 – EMBLEMES RESERVES POUR VOIE ET OUVRAGE PUBLIC, INSTALLATION D'INTERET GENERAL ET ESPACE VERT

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



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

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

toute construction y est interdite ;

une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme ;

le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,

mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

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

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour

MODIFICATION SIMPLIFIEE

**COMMUNE DE LORIOLE DU COMTAT
PLAN LOCAL D'URBANISME**

réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

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

MODIFICATION SIMPLIFIEE

6.5 – EMPLACEMENTS RESERVES POUR LES LOGEMENTS SOCIAUX

En application de l'article L.123-2,b du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour réaliser des logements sociaux peuvent être inscrits dans le P.L.U.

Cette servitude d'urbanisme particulière a pour effet de rendre obligatoire la création de logements sociaux lors de la réalisation de tout programme de construction comportant des logements.

Dans ce cas, seule la partie de l'opération concernant la surface de plancher destinée à l'habitat est soumise à la servitude. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes ne sont pas concernés par ce dispositif.

La servitude est levée après réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis ci-dessus, soit par cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisée le programme de logements locatifs conventionnés à un des organismes mentionnés à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation. Cette concession est authentique par un acte notarié.

Sur ces emplacements peuvent être réalisées des opérations comportant un programme mixte, du logement avec du commerce en rez-de-chaussée, par exemple.

Les logements qui doivent être réalisés dans ces opérations sont des logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat.

Les terrains réservés sont repérés au plan de zonage par un numéro qui renvoie à une liste ci-dessous établie, laquelle précise la superficie totale de la réserve et la collectivité bénéficiaire et la proportion (en %) des catégories de logements de l'opération, ou de la partie de l'opération, qui doit être affectée aux logements sociaux.

La servitude numérotée ER n°7 délimite la zone AUD et la zone UA- secteur de renouvellement urbain de LURMIN au plan de zonage dans laquelle les opérations de construction de logements devront comporter 30% de surface de plancher dédiée aux logements locatifs aidés.

La répartition pour la zone AUD et UA devra se rapprocher de la ventilation suivante pour chaque opération:

entre 40 % de logements en accession libre

30% de logements en accession aidés

30% de logements locatifs aidés dont 70% en PLUS et 30% en PLAI

N°	Secteur	Nombre logements réaliser minimum	de Nature à programme au concerné	du Pourcentage par catégories de logement	Nombre logements minimum catégories	de par
7	LURMIN	12	Accession libre	40%	5	
			Accession aidée	30%	4	
			Locatif social	30%	70% PLUS 30% PLAI	4
	LE DEGAY	95	Accession libre	40%	38	
			Accession aidée	30%	29	

MODIFICATION SIMPLIFIEE

Locatif social

30%

70% PLUS
30% PLAI

28

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U »

MODIFICATION SIMPLIFIEE

ZONE UA

Caractéristiques générales de la zone UA

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

Elle intègre l'opération de renouvellement urbain du secteur LURMIN qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

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

MODIFICATION SIMPLIFIEE

- les antennes de radiotéléphonie et les équipements de téléphonie mobile sur et à moins de 50 m des bâtiments affectés aux logements et équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Risques et protections

A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (P.P.R.I), les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir annexe « servitudes d'utilité publique »)

Constructions nouvelles ou existantes

- les opérations d'habitat réalisées dans le périmètre des servitudes de mixité sociale au titre du L.123-2 b) du Code de l'Urbanisme, sont autorisées sous réserve de comprendre 30 % de logements locatifs sociaux pour des opérations de plus de 15 logements.
- la reconstruction en cette zone des bâtiments sinistrés est autorisée dans les 4 ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.
- La transformation des établissements et entrepôts existants avant la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, dont l'interdiction figure à l'article UA1 ci-avant, sous réserve que les travaux soient de nature à atténuer la gêne causée au voisinage ;
- Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante ainsi que les dépendances techniques nécessaires à ces constructions peuvent être autorisées en cette zone sous réserve, en particulier :
 - Que les travaux envisagés aient pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces constructions ;
 - Que les travaux autorisés aient pour objet d'améliorer les conformités de la construction avec les règles de la zone ou soient sans effet à leur égard, ou soient imposées par des considérations architecturales nonobstant les dispositions des articles 6 à 8 de la zone
- les annexes sont autorisées à raison de deux annexes par habitation (garage, abri de jardin, pool house, cellier, ...), plus une piscine le cas échéant ;
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.
- Les chaufferies, climatisations,... à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone et ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.
- les installations y compris classées liées au fonctionnement des équipements d'intérêt public.

Périmètres autour de la canalisation de gaz

MODIFICATION SIMPLIFIEE

- Dans la **zone de dangers très graves** liée à la canalisation de transport de matières dangereuses (ELS) sont interdits :
 - tout nouvel d'Etablissement Recevant du Public (ERP) et relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie
 - tout nouvel Etablissement Recevant du Public d'une capacité de plus de 100 personnes
 - Les Immeubles de Grande Hauteur (IGH)
- Dans la **zone de dangers graves** liée à la canalisation de transport de matières dangereuses (PEL) sont interdits :
 - tout nouvel d'Etablissement Recevant du Public (ERP) relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie
 - Les Immeuble de Grande Hauteur (IGH)
- Dans la **zone de dangers significatifs** liée à la canalisation de transport de matières dangereuses (IRE) : l'urbanisation reste possible, sous réserve d'une analyse par le transporteur de l'impact des projets sur la canalisation.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIES

1. Principe général

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

2. Accès

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées ;

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ;

Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3 m de large

MODIFICATION SIMPLIFIEE

COMMUNE DE LORIOLE DU COMTAT
PLAN LOCAL D'URBANISME

Aucun accès ne pourra être autorisée à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

MODIFICATION SIMPLIFIEE

3. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;

Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 m. toutefois cette emprise peut être réduite à 3.5 m en cas d'opération d'ensemble ou lorsqu'il existe une autre voie d'accès ;

Les voies nouvelles devront de préférence être traversantes et raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (piétons/cycles) ;

En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) ;

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès ;

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie autant que possible par des poteaux normalisés, situés au maximum à 150 m des voies praticables, alimentés par des canalisations telles que deux poteaux successifs puissent avoir un débit simultané de 60m³/heure chacun.

A défaut des débits requis, des mesures compensatoires pourront être exigées en fonction du risque encouru.

2. Assainissement

a. Eaux usées

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

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

b. Eaux résiduelles industrielles et artisanaux

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur.

L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

MODIFICATION SIMPLIFIEE

c. Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

En l'absence de réseau, des dispositifs appropriés tant sur le plan quantitatif que sur le plan qualitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Dans les zones pourvues d'un réseau, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales pour la collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetés dans le réseau.

Dans les zones de limitation de l'imperméabilisation et de maîtrise des eaux de ruissellement, délimitées dans les annexes sanitaires, toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les parkings de plus de 5 places ainsi que les voiries internes, les aires de manœuvre, de stockage couvrant une surface supérieure à 100 m², devront être équipés de dispositifs de récupération des eaux avec traitement par déshuileur avant rejet dans le réseau public. Les avaloirs seront munis de dispositifs visant à retenir une éventuelle pollution sur le site. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution

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

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

4. Collecte des déchets

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

5. Défense incendie

Toute construction nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense incendie.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

1. Règle générale

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer (dans le cas de voies privées existantes ou projetées, l'alignement est pris à la limite effective de la voie)

D'autres implantations, en recul par rapport à l'alignement sur voies publiques et privées, pourront être néanmoins être admises ou requises avec un recul ne pouvant toutefois pas excéder 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, dans les cas suivants :

- pour assurer la continuité des fronts bâtis existants sur les parcelles voisines ;
- dans le cas d'extension d'immeubles existants ;
- dans le cas de parcelles situées en limite de zones.

Dans le secteur de renouvellement urbain de Lurmin, les constructions neuves projetées seront en retrait de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et privées (existantes, à modifier ou à créer).

2. Saillies et encorbellements

Des saillies, d'une profondeur maximale de 3 mètres, sont autorisés en surplomb des voies publiques, à condition qu'elles se situent à 4.30 mètres minimum du niveau de la dite voie, et sous réserve qu'elles respectent le règlement de voirie en vigueur.

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

1. Règle générale

Dans une bande de 15 mètres de largeur à partir de l'alignement, toute construction doit être édifiée en ordre continu c'est-à-dire d'une limite latérale à l'autre.

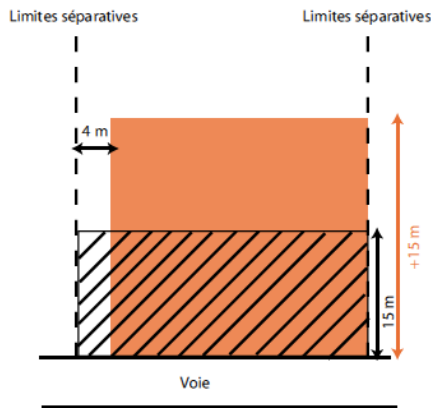
- si cette règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 14 mètres de longueur, le bâtiment peut être édifié que sur une des limites latérales. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres.
- En cas de façade comportant des baies principales ou des fenêtres de toit, la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement de ces façades au point de la limite séparative la plus proche devra être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.
- En cas de façade comportant des baies secondaires, la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement de ces façades au point de la limite

MODIFICATION SIMPLIFIEE

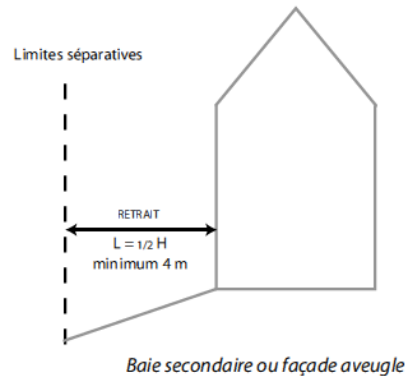
séparative la plus proche devra être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

- Au-delà de la bande précitée de 15 mètres, toute construction ou partie de construction qui ne serait pas implantée en limite séparative doit être édifiée à une distance de ces limites au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres.

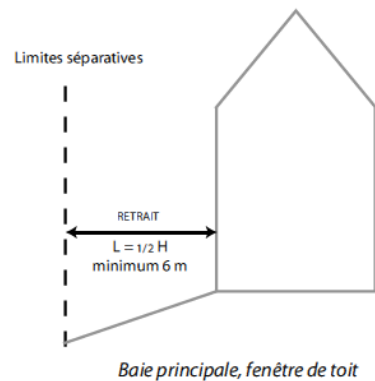
ZONE UA- Cas 1 et 5



ZONE UA- Cas 2 et 4



ZONE UA- Cas 3



Les annexes des constructions peuvent être établies, soit en limite de propriété, soit librement sur le terrain à condition de ne pas excéder une hauteur de 3,50 mètres à l'égout du toit.

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

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

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

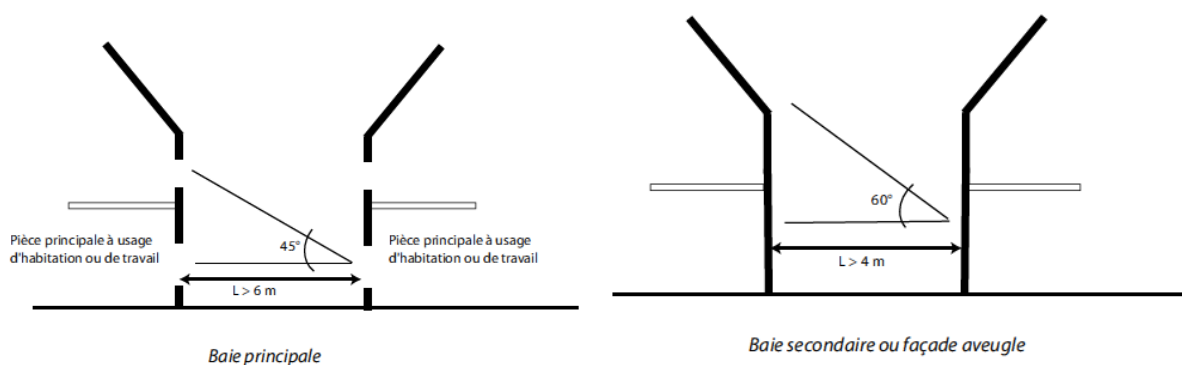
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, téléphone,...) et à leurs locaux techniques.

MODIFICATION SIMPLIFIEE

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Les constructions seront implantées de manière que :

- les baies principales existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal, avec une distance minimum de 6 m (ramenée à 4 m dans le cas particulier d'un patio) ;
- les baies secondaires existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 60° , avec une distance minimum de 4 m.



2. La distance minimale entre deux constructions non contiguës

La distance minimale entre deux constructions non contiguës même aveugles, ne peut être inférieure à 4 mètres.

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

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

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs doivent être mesurées de la façon suivante :

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

MODIFICATION SIMPLIFIEE

- Jusqu'à l'égout du toit de la construction, ouvrages techniques, cheminées,...
- La hauteur des constructions est définie par une hauteur mesurée à l'égout du toit différente selon la localisation de la construction, à proximité ou non d'autres constructions existantes.

1. Règle générale

La hauteur d'une construction, dans le cas de mitoyenneté ou d'alignement, ne doit pas excéder la moyenne des hauteurs des constructions voisines implantées en limite séparative mesurées à l'égout du toit.

Dans les autres cas, les constructions ne devront pas excéder plus de 10 m à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage, mesurée à partir du sol naturel.

2. Dispositions particulières

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

- dans le cas de surélévation de constructions existantes incluant la mise en place de dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que rehaussement de couverture pour l'isolation thermique, les constructions peuvent bénéficier d'un dépassement de 10% de la hauteur existante avant travaux, dans le respect des dispositions de l'article 11 relatives à l'aspect extérieur des constructions.
- dans le cas de parcelles jouxtant une limite entre zones notamment en regard de la zone UB à vocation pavillonnaire, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 m de hauteur à l'égout du toit;
- dans le cas des annexes, la hauteur maximale ne devra excéder 3.50 mètres à l'égout du toit.

3. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

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

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

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

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général

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

Rappel : en vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si

MODIFICATION SIMPLIFIEE

les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

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

1. Insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti

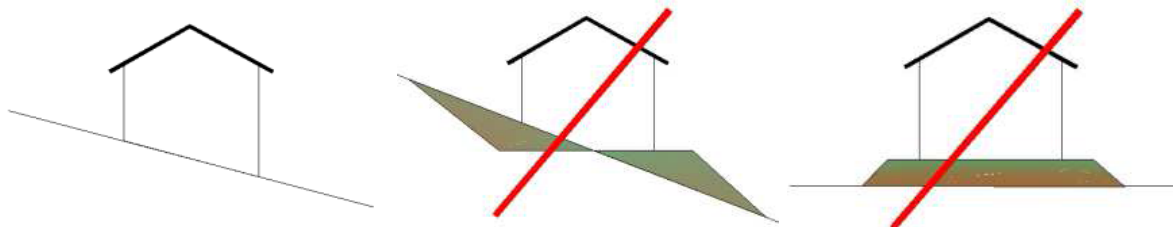
L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées. Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites, de même que les imitations d'architectures d'une autre époque.

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

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

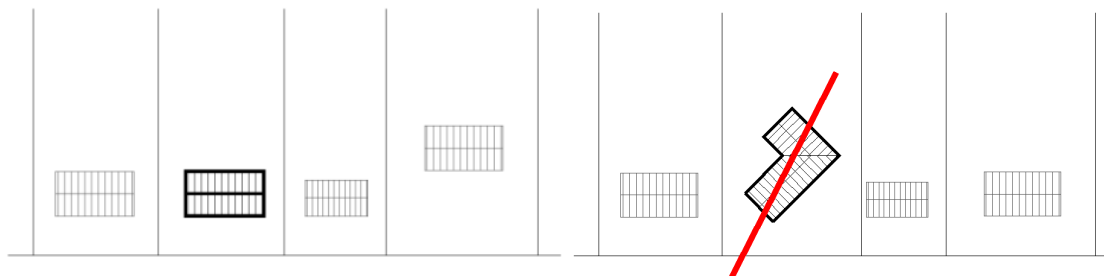
1. Implantation des constructions par rapport au terrain naturel

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



2. Implantation des constructions par rapport aux voies

La construction doit être implantée parallèlement ou perpendiculairement aux voies. Toute implantation différente doit être techniquement justifiée.



3. Dispositions architecturales applicables aux constructions existantes

Volumétrie et toitures

MODIFICATION SIMPLIFIEE

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

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

Façades

Les enduits de façades de teintes vives ou blancs sont proscrits.

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

Ouverture et menuiseries

- En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.
- Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment.
- Les occultations des baies de type volets roulants et persiennes en tableau sont autorisées.
- Les fenêtres seront plus hautes que larges avec une proportion de 1 pour ½ sur les façades donnant sur les fronts de rue.
- Les portes d'entrées et portes de garages doivent être conservés ou restitués dans leur dimension et implantation d'origine.

2. Dispositions architecturales applicables aux constructions neuves

Volumétrie et toitures

- Les volumes : les constructions projetées doivent présenter une simplicité des volumes
- Les gabarits sont adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes. En cas de grande longueur, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes
- Les toitures des constructions doivent avoir 2 pans. Leur pente sera comprise entre 25% et 40%.
- Le sens du faîtage devra être parallèle à celui des maisons avoisinantes

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux toitures des constructions annexes contiguës et des vérandas qui peuvent être constituées d'un seul pan, d'une pente comprise entre 10 et 40%
- aux toitures des constructions annexes implantées sur limites séparatives
- aux toitures végétalisées dont la pente peut être comprise en 0% et 30%

Matériaux :

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

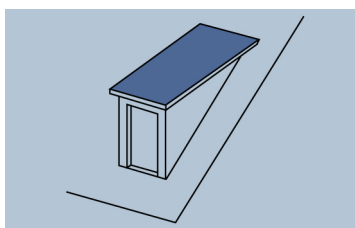
- pour les annexes non contiguës d'une surface de plancher inférieure à 20 m².

- Pour les toitures de vérandas et les avancées du toit (marquise, auvent,...), les matériaux devront cependant respecter une cohérence de nature et d'aspect avec ceux employés pour la construction principale. Pour les toitures végétalisées

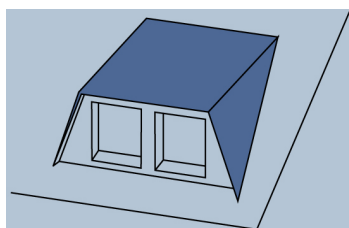
La couverture doit être assurée par des matériaux visuellement identiques à des tuiles. Seront proscrits les plaques en fibrociment et la tôle ondulée ou de type « bac acier ».

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

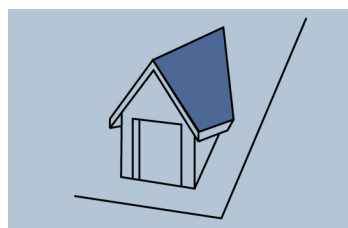
Les fenêtres de type chien assis ou lucarne rampante, lucarne jacobine ou chevalet, lucarne meunière, lucarne capucine, lucarne bombée ou cintrée, lucarne en forme de trapèze, lucarne en chapeau de gendarme, lucarne de type l'outeau, lanterneau de toit sont interdites.



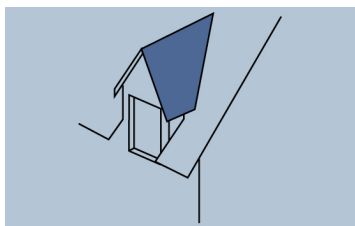
Lucarne rampante



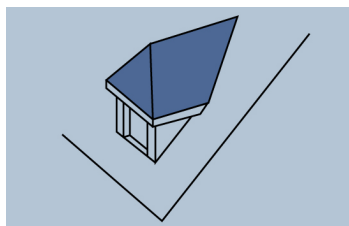
lucarne en forme de trapèze



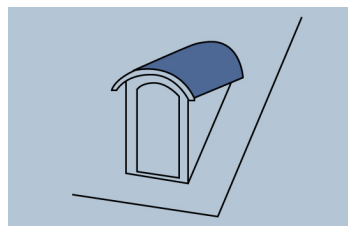
Lucarne jacobine ou chevalet



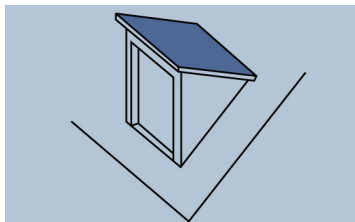
Lucarne Meunière ou pendante



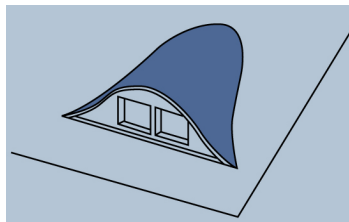
Lucarne capucine



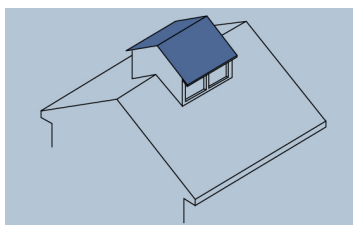
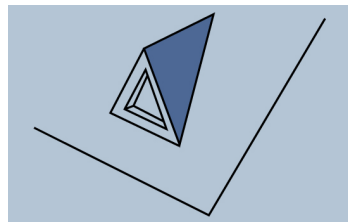
Lucarne bombée ou cintrée



Chien assis



Lucarne en chapeau de gendarme l'outeau (façade rectangulaire ou triangulaire)



Lanterneau de toit

MODIFICATION SIMPLIFIEE

Façade

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue ou à l'échelle de l'opération. Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes. Pour les enduits, il est recommandé de se reporter à l'annexe « palette chromatique » au présent document.

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

Les enduits de façades de teintes vives ou blancs sont proscrits.

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes. Pour les enduits, il est recommandé de se reporter à l'annexe « palette chromatique » au présent document.

Autres éléments de façade

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

Façades commerciales

- La pose de vitrine devra se faire en retrait de la façade
- Le système de fermeture sera de type droit et amovible

Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions. (Fenêtres plus hautes que larges)

L'utilisation des ouvrants à la française est recommandée

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

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

Les fenêtres seront plus hautes que larges avec une proportion de 1 pour 1/2 sur les façades donnant sur les fronts de rue.

Les clôtures

Les clôtures seront constituées :

- Sur rue, d'un mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 0.80 m surmonté d'un dispositif d'aspect simple (grillage, grille, barreaudage, claire-voie,...) doublé d'une haie vive. L'ensemble (muret + dispositif ajouré) n'excédant pas une hauteur de 2 m.
- En limites séparatives, d'une clôture constituée :
 - soit en mur plein d'une hauteur de 2 m maximale
 - soit d'un mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 0.80 m surmonté d'un dispositif d'aspect simple (grillage, grille, barreaudage,...). L'ensemble (muret + dispositif ajouré) n'excédant pas une hauteur de 2 m.
 - soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m.

MODIFICATION SIMPLIFIEE

En fonction de l'environnement des adaptations mineures peuvent être accordées ou prescrites en vue d'harmoniser les implantations nouvelles par rapport aux constructions existantes.

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

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

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

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

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

Les clôtures pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif ne devront pas excéder 2.50 m de hauteur maximum

2. Aspect et volume des constructions

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux permettant une bonne intégration dans le tissu urbain.

3. Dispositions diverses

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

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

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

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

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

1. Rappel

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

2. Caractéristiques dimensionnelles

MODIFICATION SIMPLIFIEE

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

Les places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite doivent présenter une largeur minimum de 2,50 mètres et un passage de 0,80 mètre.

Les rampes d'accès desservant les sous-sols ne devront pas avoir une pente supérieure à 20 %. Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, elles devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier d'au moins 4 mètres de longueur, avec une pente maximale de 5%.

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

Il est rappelé que le stationnement doit être conforme aux dispositions en vigueur relative à l'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite).

3. Nombre d'emplacements

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

Catégorie		Ratio applicable
Habitat	Individuel	2 places par logement
	Collectif	1 place de stationnement pour 70 m ² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement 1.5 places par logement dans le cas d'une opération de plus de 10 logements individuels (type accolé ou autre)
Activités	Commerces, services	1 place de stationnement par 80m ² , avec au minimum 1 place par unité.
	activités	
	Hôtels et assimilés	1 place de stationnement par chambre jusqu'à 40 chambres, plus 0,5 place par chambre supplémentaire
	Restaurants	1 place pour 40 m ² de salle avec au minimum 1 place par unité.

Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places réglementairement exigées, elle doit être retrouvée conformément aux dispositions générales de l'article 12.

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

Pour les véhicules deux roues non motorisés (vélos)

Catégorie	Ratio applicable
-----------	------------------

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

4. Dispositions particulières

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

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

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

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

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

6. Dispositions applicables aux opérations de logement social

Ces normes s'appliquent à toutes les opérations de logement à l'exception des opérations de logement social concernées par les dispositions relatives à la loi de la lutte contre l'exclusion :

- pour les constructions de logements locatifs acquis et le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, destinées aux personnes défavorisées mentionné à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, la réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée,
- pour les autres constructions de logements locatifs financées avec des prêts aidés par l'Etat, une seule aire de stationnement sera exigée par logement.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

1. Plantations existantes

Les plantations existantes doivent autant que possible être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

2. Obligation de planter et végétaliser

MODIFICATION SIMPLIFIEE

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

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

Il est rappelé que les aires de stationnement de surface doivent pour leur part être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de stationnement (cf. article UA.12).

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

3. Volet paysager

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

Après examen des dossiers, les services instructeurs de la Ville pourront demander que les sujets et aménagements remarquables soient conservés et protégés.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE UB

Caractéristiques de la zone

La zone UB est une zone urbaine de transition à densité élevée à moyenne à caractère principal d'habitat entre le centre village dense et les zones d'habitat pavillonnaire peu dense de la commune. Cette zone a vocation à accueillir une certaine diversité de fonctions : habitat, commerces et services.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'activité industrielle, d'entrepôts ou de stockage et leurs(s) extension(s) ;
- les installations classées entraînant un périmètre de protection ;
- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de matériel, de matériaux, de déchets, de véhicules désaffectés à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en communs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- les terrains de camping et de caravanings ;
- les parcs d'attractions ;
- les bâtiments agricoles d'élevage et les nouveaux bâtiments agricoles ;
- les éoliennes ;
- les antennes de radiotéléphonie et les équipements de téléphonie mobile sur et à moins de 50 mètres des bâtiments affectés aux logements et équipements collectifs d'intérêt général.
- Dans la zone de dangers graves liée à la canalisation de transport de matières dangereuses (PEL), tout projet d'Etablissement Recevant du Public (ERP) et d'Immeuble de Grande Hauteur (IGH) relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie
- Dans la zone de dangers très graves liée à la canalisation de transport de matières dangereuses (ELS), tout projet d'Etablissement Recevant du Public (ERP) et d'Immeuble de Grande Hauteur (IGH) relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie ainsi que les ERP de plus de 10 personnes

MODIFICATION SIMPLIFIEE

ARTICLE UB 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Risques et protections

A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des risques d'Inondations (P.P.R.I), les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir annexe « servitudes d'utilité publique »)

Constructions nouvelles ou existantes

- les annexes sous réserve qu'elles constituent le complément d'une habitation existante ;
- les chaufferies, climatisations, etc..., à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone ainsi que les installations y compris classées liées au fonctionnement des équipements d'intérêt public ;
- les affouillements et exhaussements du sol de moins de 2 mètres de hauteur ou de profondeur et de moins de 100 m² de superficie ; ou ceux liés, soit à des types d'occupation ou d'utilisation des sols admis, soit à des travaux d'intérêt général nécessaires à l'équipement et au paysagement de la zone.
- Les installations classées non visées à l'article 1, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

Périmètres autour de la canalisation de gaz

- Dans la **zone de dangers très graves** liée à la canalisation de transport de matières dangereuses (ELS) sont interdits :
 - tout nouvel Etablissement Recevant du Public (ERP) et relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie
 - tout nouvel Etablissement Recevant du Public d'une capacité de plus de 100 personnes
 - Les Immeubles de Grande Hauteur (IGH)
- Dans la **zone de dangers graves** liée à la canalisation de transport de matières dangereuses (PEL) sont interdits :
 - tout nouvel Etablissement Recevant du Public (ERP) relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie
 - Les Immeuble de Grande Hauteur (IGH)
- Dans la **zone de dangers significatifs** liée à la canalisation de transport de matières dangereuses (IRE) : l'urbanisation reste possible, sous réserve d'une analyse par le transporteur de l'impact des projets sur la canalisation.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIES

1. Principe général

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

2. Accès

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées ;

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ;

Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

3. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;

Les voies nouvelles devront de préférence être traversantes et raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer.

En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) ;

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès ;

MODIFICATION SIMPLIFIEE

ARTICLE UB 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie autant que possible par des poteaux normalisés, situés au maximum à 150 m des voies praticables, alimentés par des canalisations telles que deux poteaux successifs puissent avoir un débit simultané de 60m³/heure chacun.

A défaut des débits requis, des mesures compensatoires pourront être exigées en fonction du risque encouru

2. Assainissement

a. Eaux usées

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

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

b. Eaux résiduaires industrielles et artisanaux

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur.

L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

c. Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

En l'absence de réseau, des dispositifs appropriés tant sur le plan quantitatif que sur le plan qualitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Dans les zones pourvues d'un réseau, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales pour la collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetés dans le réseau.

Dans les zones de limitation de l'imperméabilisation et de maîtrise des eaux de ruissellement, délimitées dans les annexes sanitaires, toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

les parkings de plus de 5 places ainsi que les voiries internes, les aires de manœuvre, de stockage couvrant une surface supérieure à 100 m², devront être équipés de dispositifs

MODIFICATION SIMPLIFIEE

de récupération des eaux avec traitement par déshuilleur avant rejet dans le réseau public. Les avaloirs seront munis de dispositifs visant à retenir une éventuelle pollution sur le site. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution

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

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

4. Collecte des déchets

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

5. Défense incendie

Toute construction nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense incendie.

ARTICLE UB 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

1. Règle générale

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques hors RD 107 (existantes, à modifier ou à créer), et de 5 mètres minimum au droit des accès garages (dans le cas de voies privées existantes ou projetées, l'alignement est pris à la limite effective de la voie)

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

2. Implantation par rapport aux marges de recul des voies à grande circulation

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la RD n°107.

MODIFICATION SIMPLIFIEE

3. Saillies et encorbellements

Toutefois certains éléments de construction peuvent occuper l'emprise de la marge de recul : clôtures et rampes d'accès, perrons, débord de toit, corniches et balcons, auvents, marquises,... sont autorisés dans la limite de 2 m depuis le nu de la façade

4. Equipements publics et d'infrastructure

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

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

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

1. Règle générale

Compte tenu du caractère intermédiaire de la zone, les constructions nouvelles doivent être édifiées en ordre discontinu et isolé des limites séparatives de propriété.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

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

Les constructions annexes peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées ou voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3 mètres à la sablière ou 3.80 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel, qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres et la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 13 mètres. Tout autre type de construction présentant une façade aveugle devra respecter la règle de recul suivante : la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement de cette façade au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres

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

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

Si les constructions ne joignent pas les limites séparatives, elles doivent être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

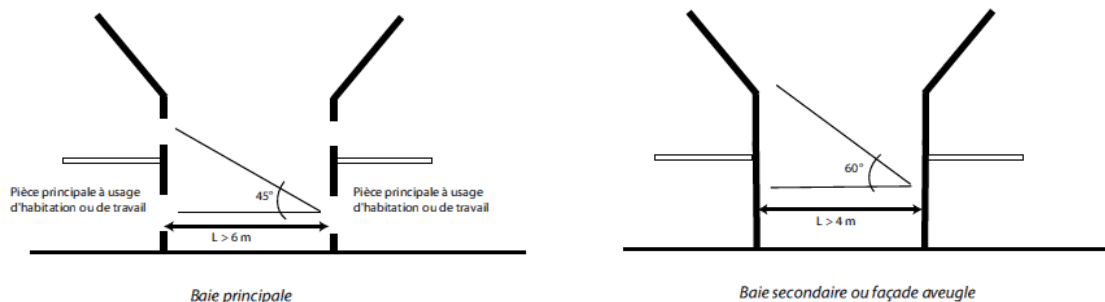
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

MODIFICATION SIMPLIFIEE

ARTICLE UB 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Les constructions nouvelles seront implantées de manière que :

- les baies principales existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal, avec une distance minimum de 8 m (ramenée à 4 m dans le cas particulier d'un patio) ;
- les baies secondaires existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 60° , avec une distance minimum de 4 m.



Dans le cas d'une construction à usage d'annexe à l'habitation (garage, buanderie, etc....) d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres, la distance minimale par rapport à l'habitation, peut être ramenée à 4 mètres quelle que soit la hauteur des autres constructions.

2. La distance minimale entre deux constructions non contiguës

La distance minimale entre deux constructions non contiguës même aveugles, ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces prospectus sont établis à partir du sol naturel avant remaniement et/ou terrassement.

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

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

ARTICLE UB 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

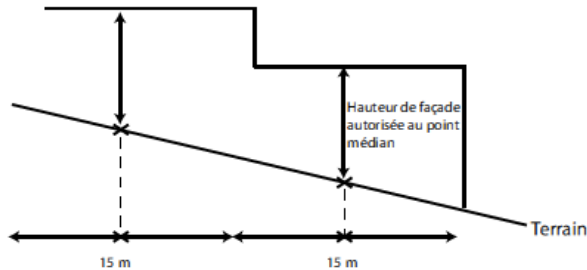
Les hauteurs doivent être mesurées de la façon suivante :

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

MODIFICATION SIMPLIFIEE

- La hauteur des constructions est définie par une hauteur mesurée à l'égout du toit différente selon la localisation de la construction, à proximité ou non d'autres constructions existantes.

Cas des terrains en pente



1. Règle générale

- dans le cas de mitoyenneté ou d'alignement, la hauteur d'une construction ne doit pas excéder la moyenne des hauteurs des constructions voisines implantées en limite séparative mesurées à l'égout du toit.
- Dans les autres cas, les constructions ne devront pas excéder plus de 7 m à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage mesuré à partir du sol naturel.

2. Dispositions particulières

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

- Dans le cas de surélévation de constructions existantes incluant la mise en place de dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que rehaussement de couverture pour l'isolation thermique,... les constructions peuvent bénéficier d'un dépassement de hauteur de 10% de la hauteur existante avant travaux, dans le respect des dispositions de l'article 11 relatives à l'aspect extérieur des constructions.
- dans le cas des annexes, la hauteur maximale ne devra excéder plus de 3.50 mètres à l'égout du toit.

3. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

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

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

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

ARTICLE UB 11- ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général

MODIFICATION SIMPLIFIEE

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

Rappel : en vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

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

2. Insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti

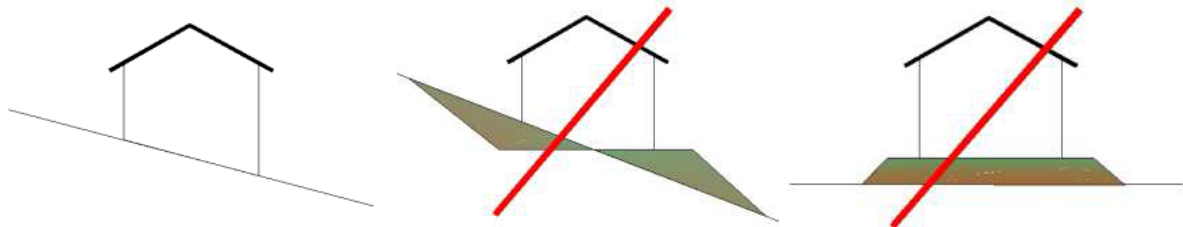
L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées. Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites, de même que les imitations d'architectures d'une autre époque.

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

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

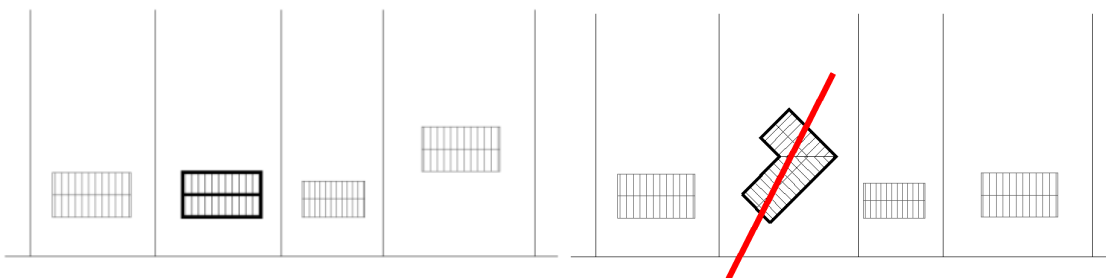
3. Implantation des constructions par rapport au terrain naturel

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



4. Implantation des constructions par rapport aux voies

La construction doit être implantée parallèlement ou perpendiculairement aux voies. Toute implantation différente doit être techniquement justifiée.



MODIFICATION SIMPLIFIEE

5. Dispositions architecturales applicables aux constructions existantes

Volumétrie et toitures

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

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

Façades

La maçonnerie en pierre doit être laissée apparente ou jointoyée avec un mortier de sable ou enduite au même mortier.

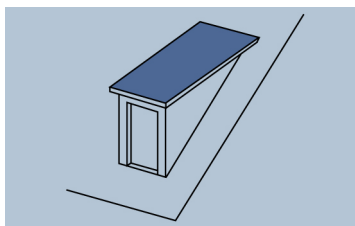
Les enduits

Les enduits de façades de teintes vives ou blancs sont proscrits.

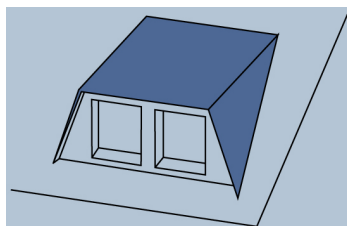
Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, le mâchefer, etc. l'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale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

Ouverture et menuiseries

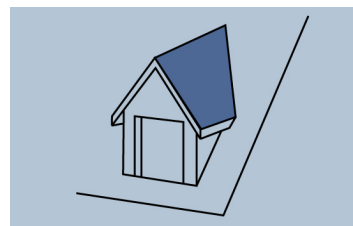
- En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.
- Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment.
- Les occultations des baies de type volets roulants et persiennes en tableau sont autorisées.
- Les fenêtres seront plus hautes que larges avec une proportion de 1 pour ½ sur les façades donnant sur les fronts de rue.
- Les portes d'entrées et portes de garages doivent être conservés ou restitués dans leur dimension et implantation d'origine.
- Les fenêtres de type chien assis ou lucarne rampante, lucarne jacobine ou chevalet, lucarne meunière, lucarne capucine, lucarne bombée ou cintrée, lucarne en forme de trapèze, lucarne en chapeau de gendarme, lucarne de type l'outeau, lanterneau de toit sont interdites.



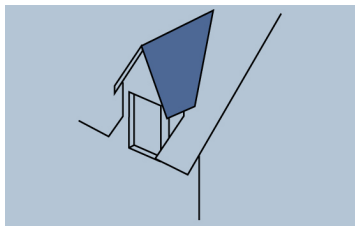
Lucarne rampante



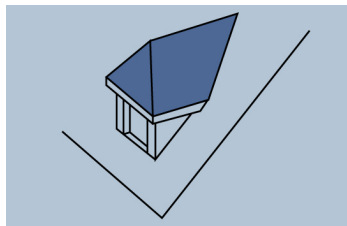
lucarne en forme de trapèze



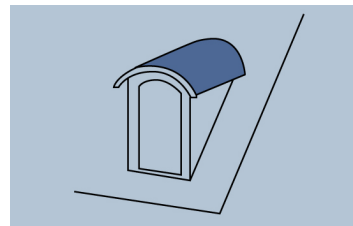
Lucarne jacobine ou chevalet



Lucarne Meunière ou pendante

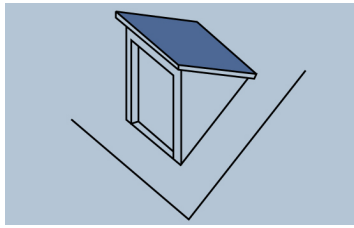


Lucarne capucine

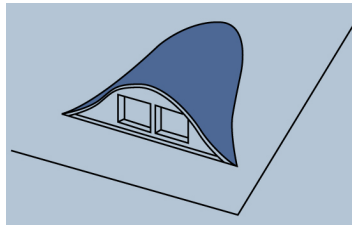


Lucarne bombée ou cintrée

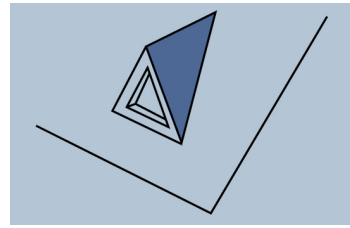
MODIFICATION SIMPLIFIEE



Chien assis



Lucarne en chapeau de gendarme



l'outeau (façade rectangulaire ou triangulaire)

4. Dispositions architecturales applicables aux constructions neuves

Volumétrie et toitures

- Les volumes : les constructions projetées doivent présenter une simplicité des volumes
- Les gabarits sont adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes. En cas de grande longueur, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes
- Les toitures des constructions doivent avoir 2 pans. Leur pente sera comprise entre 25% et 40%.
- Le sens du faîtage devra être parallèle à celui des maisons avoisinantes

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux toitures des constructions annexes contiguës et des vérandas qui peuvent être constituées d'un seul pan, d'une pente comprise entre 10 et 40%
- aux toitures des constructions annexes implantées sur limites séparatives
- aux toitures végétalisées dont la pente peut être comprise en 0% et 30%

Matériaux :

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

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

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

Les fenêtres de type chien assis ou lucarne rampante, lucarne jacobine ou chevalet, lucarne meunière, lucarne capucine, lucarne bombée ou cintrée, lucarne en forme de trapèze, lucarne en chapeau de gendarme, lucarne de type l'outeau, lanterneau de toit sont interdites.

Façade

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue ou à l'échelle de l'opération

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes. Pour les enduits, il est recommandé de se reporter à l'annexe « palette chromatique » au présent document.

MODIFICATION SIMPLIFIEE

Les enduits

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

Les enduits de façades de teintes vives ou blancs sont proscrits.

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes. Pour les enduits, il est recommandé de se reporter à l'annexe « palette chromatique » au présent document.

Autres éléments de façade

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

Façades commerciales

- La pose de vitrine devra se faire en retrait de la façade
- Le système de fermeture sera de type droit et amovible

Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions. (Fenêtres plus hautes que larges)

L'utilisation des ouvrants à la française sont recommandée

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

Les clôtures

Les clôtures seront constituées :

- Sur rue, d'un mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 0.80 m surmonté d'un dispositif d'aspect simple (grillage, grille, barreaudage, claire-voie,...) doublé d'une haie vive. L'ensemble (muret + dispositif ajouré) n'excédant pas une hauteur de 2 m.
-
- En limites séparatives, d'une clôture constituée :
 - soit en mur plein d'une hauteur de 2 m maximale
 - soit d'un mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 0.80 m surmonté d'un dispositif d'aspect simple (grillage, grille, barreaudage,...). L'ensemble (muret + dispositif ajouré) n'excédant pas une hauteur de 2 m.
 - soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m.
- En zone de risque inondation, les murs de clôture seront en grillage, barreaudage, grille,... sans mur bahut afin de permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

En fonction de l'environnement des adaptations mineures peuvent être accordées ou prescrites en vue d'harmoniser les implantations nouvelles par rapport aux constructions existantes.

MODIFICATION SIMPLIFIEE

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

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

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

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

Les clôtures pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif ne devront pas excéder 2.50 m de hauteur maximum

4. Aspect et volume des constructions

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux permettant une bonne intégration dans le tissu urbain.

5. Dispositions diverses

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

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

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

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

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

ARTICLE UB 12- STATIONNEMENT

1. Rappel

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

2. Caractéristiques dimensionnelles

MODIFICATION SIMPLIFIEE

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

Les places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite doivent présenter une largeur minimum de 2,50 mètres et un passage de 0,80 mètre.

Les rampes d'accès desservant les sous-sols ne devront pas avoir une pente supérieure à 20 %. Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, elles devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier d'au moins 4 mètres de longueur, avec une pente maximale de 5%.

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

Il est rappelé que le stationnement doit être conforme aux dispositions en vigueur relative à l'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite).

3. Nombre d'emplacements

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

Catégorie		Ratio applicable
Habitat	Individuel	2 places par logement
	Collectif	1 place de stationnement pour 70 m ² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement 1.5 places par logement dans le cas d'une opération de plus de 10 logements individuels (type accolé ou autre)
Activités	Commerces, services ayant une surface de vente inférieure ou égale à 300 m ²	Aucune place de stationnement n'est requise
	Commerces, services ayant une surface de vente supérieure à 300 m ²	1 place de stationnement par tranche de 40 m ² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m ² .
	activités	1 place de stationnement par 80 m ² , avec au minimum 1 place par unité.
	Hôtels et assimilés	1 place de stationnement par chambre jusqu'à 40 chambres, plus 0,5 place par chambre supplémentaire
	Restaurants	1 place pour 40 m ² de salle avec au minimum 1 place par unité.

Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places réglementairement exigées, elle doit être retrouvée conformément aux dispositions générales de l'article 12.

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

Pour les véhicules deux roues non motorisés (vélos)

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

4. Dispositions particulières

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

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

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

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

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

6. Dispositions applicables aux opérations de logement social

Ces normes s'appliquent à toutes les opérations de logement à l'exception des opérations de logement social concernées par les dispositions relatives à la loi de la lutte contre l'exclusion :

- pour les constructions de logements locatifs acquis et le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, destinées aux personnes défavorisées mentionné à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, la réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée,
- pour les autres constructions de logements locatifs financées avec des prêts aidés par l'Etat, une seule aire de stationnement sera exigée par logement.

ARTICLE UB 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les plantations existantes doivent autant que possible être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

1. Obligation de planter et végétaliser

MODIFICATION SIMPLIFIEE

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

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

Il est rappelé que les aires de stationnement de surface doivent pour leur part être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de stationnement (cf. article UA.12).

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

2. Volet paysager

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

Après examen des dossiers, les services instructeurs de la Ville pourront demander que les sujets et aménagements remarquables soient conservés et protégés.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

~~Le coefficient d'occupation des sols est limité à 0.5~~

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

Non réglementé

ZONE UC

Caractéristiques de la zone

La zone UC s'étend sur la partie du territoire urbanisée la plus éloignée du centre village. Elle se caractérise par une densité moyenne à faible d'habitat sous forme pavillonnaire. Cette zone a vocation à accueillir principalement de l'habitat édifié en ordre discontinu. Les activités non nuisantes et les commerces peuvent être admis.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE UC 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Risques et protections

A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des risques d'Inondations (P.P.R.I), les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir annexe « servitudes d'utilité publique »)

MODIFICATION SIMPLIFIEE

Constructions nouvelles ou existantes

- les annexes sous réserve qu'elles constituent le complément d'une habitation existante ;
- l'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas dépasser au total 250 m² de surface de plancher ;
- les chaufferies, climatisations, etc..., à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone ainsi que les installations y compris classées liées au fonctionnement des équipements d'intérêt public ;
- les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site ;
- Les installations classées non visées à l'article 1, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables, qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection (conditions cumulatives)

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIES

1. Principe général

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

2. Accès

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées ;

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ;

Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

3. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;

Les voies nouvelles devront de préférence être traversantes et raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. ;

En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) ;

MODIFICATION SIMPLIFIEE

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès ;

Les portails doivent être implantées à 4 mètres de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) des voies publiques en ménageant des pans coupés à 45°. Ce retrait est porté à 5 mètres de l'alignement des routes départementales

ARTICLE UC 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie autant que possible par des poteaux normalisés, situés au maximum à 150 m des voies praticables, alimentés par des canalisations telles que deux poteaux successifs puissent avoir un débit simultané de 60m³/heure chacun.

A défaut des débits requis, des mesures compensatoires pourront être exigées en fonction du risque encouru.

2. Assainissement

a. Eaux usées

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

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

En cas d'absence du réseau collectif, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif non collectif d'assainissement, adapté à la nature géologique du sol et à la topographie du terrain concerné conformément aux prescriptions édictées par l'étude technique présentée au zonage d'Assainissement et de la réglementation en vigueur.

b. Eaux résiduelles industrielles et artisanaux

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur.

L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

c. Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

En l'absence de réseau, des dispositifs appropriés tant sur le plan quantitatif que sur le plan qualitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

MODIFICATION SIMPLIFIEE

Dans les zones pourvues d'un réseau, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales pour la collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetés dans le réseau.

Dans les zones de limitation de l'imperméabilisation et de maîtrise des eaux de ruissellement, délimitées dans les annexes sanitaires, toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

les parkings de plus de 5 places ainsi que les voiries internes, les aires de manœuvre, de stockage couvrant une surface supérieure à 100 m², devront être équipés de dispositifs de récupération des eaux avec traitement par déshuileur avant rejet dans le réseau public. Les avaloirs seront munis de dispositifs visant à retenir une éventuelle pollution sur le site. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution

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

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

4. Collecte des déchets

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

5. Défense incendie

Toute construction nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense incendie.

ARTICLE UC 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

1. Règle générale

MODIFICATION SIMPLIFIEE

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

L'implantation des piscines non couvertes devra respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport aux voies publiques

Les constructions doivent s'implanter hors agglomération, à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la RD n°126.

2. Equipements publics et d'infrastructure

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

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

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

1. Règle générale

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, elles doivent être implantées à une distance ne pouvant pas être inférieure à 3 mètres.

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

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

Les constructions annexes peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées ou voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3 mètres à la sablière ou 3.80 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel, qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres et la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 13 mètres.

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

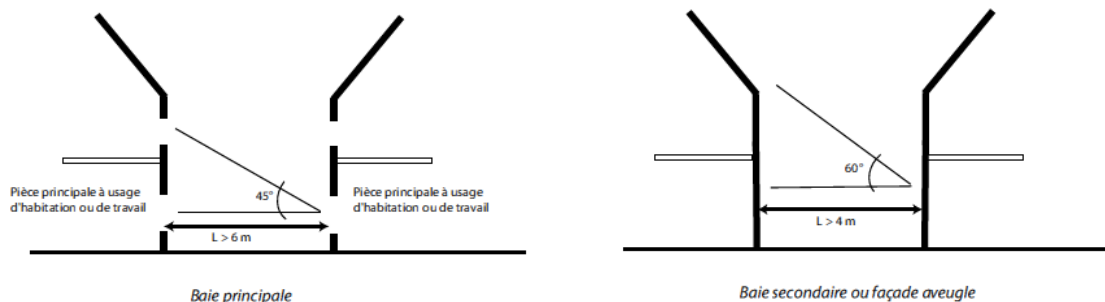
Les constructions nouvelles et leur extension doivent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives de propriété, soit isolées des limites séparatives. Si les constructions ne joignent pas les limites séparatives, elles doivent être implantées à une distance ne pouvant pas être inférieure à 4 mètres.

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

ARTICLE UC 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Les constructions nouvelles seront implantées de manière que :

- les baies principales existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal, avec une distance minimum de 8 m (ramenée à 4 m dans le cas particulier d'un patio) ;
- les baies secondaires existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 60° , avec une distance minimum de 4 m.



Dans le cas d'une construction à usage d'annexe à l'habitation (garage, buanderie, etc....) d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres, la distance minimale peut être ramenée à 4 mètres quelle que soit la hauteur des autres constructions.

2. La distance minimale entre deux constructions non contiguës

La distance minimale entre deux constructions non contiguës même aveugles, ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces prospectus sont établis à partir du sol naturel avant remaniement et/ou terrassement.

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

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

ARTICLE UC 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UC 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

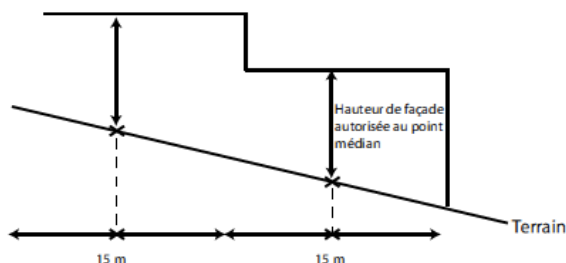
Les hauteurs doivent être mesurées de la façon suivante :

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

MODIFICATION SIMPLIFIEE

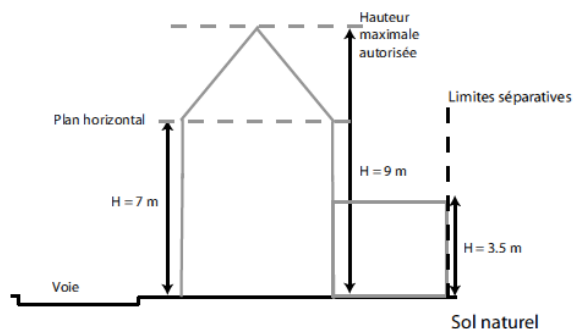
- La hauteur des constructions est définie par une hauteur mesurée à l'égout du toit différente selon la localisation de la construction, à proximité ou non d'autres constructions existantes.

Cas des terrains en pente

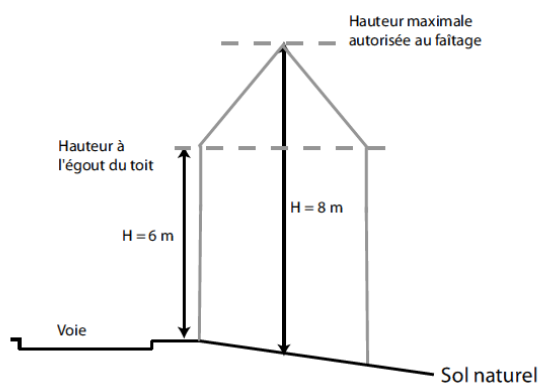


1. Règle générale

La hauteur d'une construction en limite séparative ne doit pas excéder 3.5 m de hauteur au faîtage, sauf à être jumelées sans décalage de part et d'autre de la limite, auquel cas les hauteurs ne pourront excéder 7 m à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.



Dans les autres cas, les constructions ne devront pas excéder plus de 6 m à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage mesuré à partir du sol naturel.



2. Dispositions particulières

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

- dans le cas de surélévation de constructions existantes incluant la mise en place de dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie

MODIFICATION SIMPLIFIEE

renouvelable dans les constructions, tels que rehaussement de couverture pour l'isolation thermique,... les constructions peuvent bénéficier d'un dépassement de 10% de la hauteur existante avant travaux, dans le respect des dispositions de l'article 11 relatives à l'aspect extérieur des constructions.

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

3. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

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

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

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

ARTICLE UC 11- ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général

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

Rappel : en vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

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

2. Insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti

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

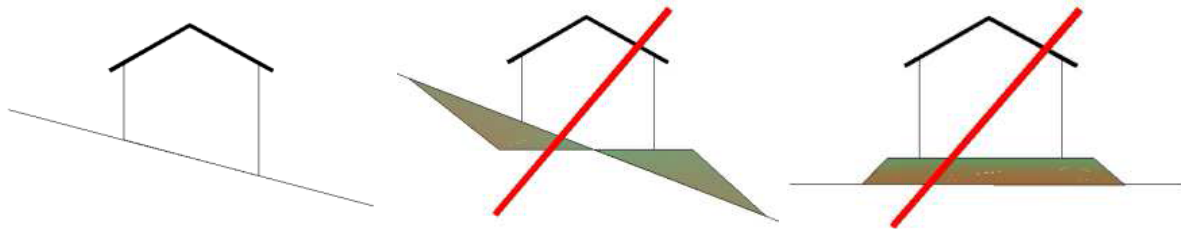
L'insertion doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect de l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme (volet paysager du permis de construire).

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

3. Implantation des constructions par rapport au terrain naturel

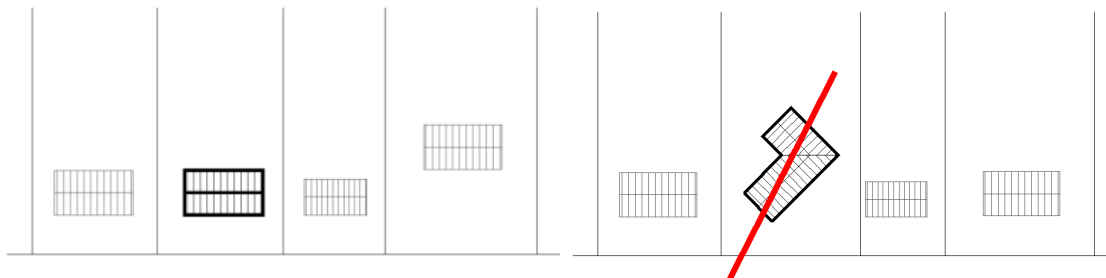
MODIFICATION SIMPLIFIEE

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



4. Implantation des constructions par rapport aux voies

La construction doit être implantée parallèlement ou perpendiculairement aux voies. Toute implantation différente doit être techniquement justifiée.



5. Dispositions architecturales applicables aux constructions existantes

Volumétrie et toitures

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

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

Façades

La maçonnerie en pierre doit être laissée apparente ou jointoyée avec un mortier de sable ou enduite au même mortier.

Les enduits

Les enduits de façades de teintes vives ou blancs sont proscrits.

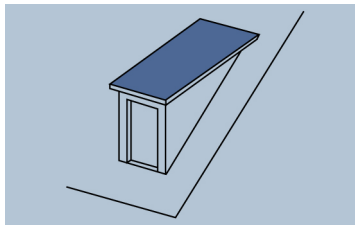
Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, le mâchefer, etc. L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale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

Ouverture et menuiseries

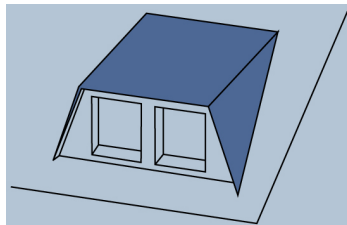
- En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.
- Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment.
- Les occultations des baies de type volets roulants et persiennes en tableau sont autorisées

MODIFICATION SIMPLIFIEE

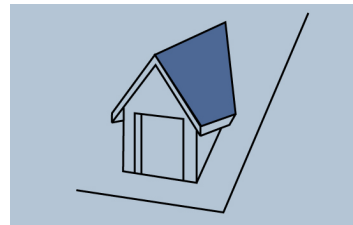
- Les fenêtres seront plus hautes que larges avec une proportion de 1 pour ½ sur les façades donnant sur les fronts de rue.
- Les portes d'entrées et portes de garages doivent être conservés ou restitués dans leur dimension et implantation d'origine.
- Les fenêtres de type chien assis ou lucarne rampante, lucarne jacobine ou chevalet, lucarne meunière, lucarne capucine, lucarne bombée ou cintrée, lucarne en forme de trapèze, lucarne en chapeau de gendarme, lucarne de type l'outeau, lanterneau de toit sont interdites.



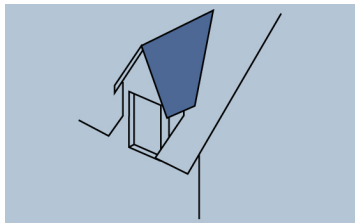
Lucarne rampante



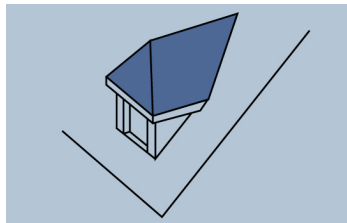
lucarne en forme de trapèze



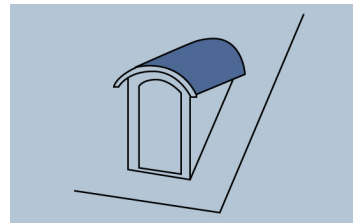
Lucarne jacobine ou chevalet



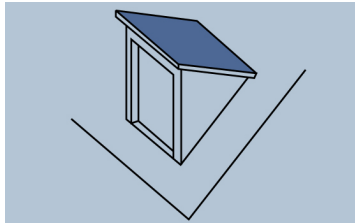
Lucarne Meunière ou pendante



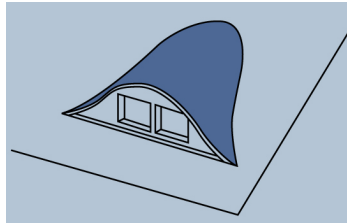
Lucarne capucine



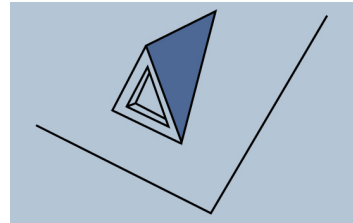
Lucarne bombée ou cintrée



Chien assis



Lucarne en chapeau de gendarme



l'outeau (façade rectangulaire ou triangulaire)

6. Dispositions architecturales applicables aux constructions neuves

Volumétrie et toitures

- Les volumes : les constructions projetées doivent présenter une simplicité des volumes
- Les gabarits sont adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes. En cas de grande longueur, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes
- Les toitures des constructions doivent avoir 2 pans. Leur pente sera comprise entre 25% et 40%.
- Le sens du faîtage devra être parallèle à celui des maisons avoisinantes

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux toitures des constructions annexes contiguës et des vérandas qui peuvent être constituées d'un seul pan, d'une pente comprise entre 10 et 40%
- aux toitures des constructions annexes implantées sur limites séparatives

MODIFICATION SIMPLIFIEE

- aux toitures végétalisées dont la pente peut être comprise en 0% et 30%

Matériaux :

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

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

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

Les fenêtres de type chien assis ou lucarne rampante, lucarne jacobine ou chevalet, lucarne meunière, lucarne capucine, lucarne bombée ou cintrée, lucarne en forme de trapèze, lucarne en chapeau de gendarme, lucarne de type l'outeau, lanterneau de toit sont interdites.

Façade

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue ou à l'échelle de l'opération

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes. Pour les enduits, il est recommandé de se reporter à l'annexe « palette chromatique » au présent document.

Les enduits

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

Les enduits de façades de teintes vives ou blancs sont proscrits.

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes. Pour les enduits, il est recommandé de se reporter à l'annexe « palette chromatique » au présent document.

Autres éléments de façade

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

Façades commerciales

- La pose de vitrine devra se faire en retrait de la façade
- Le système de fermeture sera de type droit et amovible

Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions. (Fenêtres plus hautes que larges)

L'utilisation des ouvrants à la française sont recommandée

MODIFICATION SIMPLIFIEE

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

Les clôtures

Les clôtures seront constituées :

- Sur rue, d'un mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 0.80 m surmonté d'un dispositif d'aspect simple (grillage, grille, barreaudage, claire-voie,...) doublé d'une haie vive. L'ensemble (muret + dispositif ajouré) n'excédant pas une hauteur de 2 m.

- En limites séparatives, d'une clôture constituée :
 - soit en mur plein d'une hauteur de 2 m maximale
 - soit d'un mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 0.80 m surmonté d'un dispositif d'aspect simple (grillage, grille, barreaudage,...). L'ensemble (muret + dispositif ajouré) n'excédant pas une hauteur de 2 m.
 - soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m.

- En zone de risque inondation, les murs de clôture seront en grillage, barreaudage, grille,... sans mur bahut afin de permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

En fonction de l'environnement des adaptations mineures peuvent être accordées ou prescrites en vue d'harmoniser les implantations nouvelles par rapport aux constructions existantes.

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

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

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

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

Les clôtures pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif ne devront pas excéder 2.50 m de hauteur maximum

6. Dispositions diverses

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

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

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

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

ARTICLE UC 12- STATIONNEMENT

1. Rappel

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

2. Caractéristiques dimensionnelles

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

Les places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite doivent présenter une largeur minimum de 2,50 mètres et un passage de 0,80 mètre.

Les rampes d'accès desservant les sous-sols ne devront pas avoir une pente supérieure à 20 %. Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, elles devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier d'au moins 4 mètres de longueur, avec une pente maximale de 5%.

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

Il est rappelé que le stationnement doit être conforme aux dispositions en vigueur relative à l'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite).

3. Nombre d'emplacements

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

Catégorie		Ratio applicable
Habitat	Individuel	2 places par logement
	Collectif	1 place de stationnement pour 70 m ² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement 1.5 places par logement dans le cas d'une opération de plus de 10 logements individuels (type accolé ou autre)

Activités	Commerces, services ayant une surface de vente inférieure ou égale à 300 m ²	Aucune place de stationnement n'est requise
	Commerces, services ayant une surface de vente supérieure à 300 m ²	1 place de stationnement par tranche de 40 m ² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m ² .
	activités	1 place de stationnement par 80 m ² , avec au minimum 1 place par unité.
	Hôtels et assimilés	1 place de stationnement par chambre jusqu'à 40 chambres, plus 0,5 place par chambre supplémentaire
	Restaurants	1 place pour 40 m ² de salle avec au minimum 1 place par unité.

Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places réglementairement exigées, elle doit être retrouvée conformément aux dispositions générales de l'article 12.

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

Pour les véhicules deux roues non motorisés (vélos)

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

4. Dispositions particulières

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

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

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

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

MODIFICATION SIMPLIFIEE

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

6. Dispositions applicables aux opérations de logement social

Ces normes s'appliquent à toutes les opérations de logement à l'exception des opérations de logement social concernées par les dispositions relatives à la loi de la lutte contre l'exclusion :

- pour les constructions de logements locatifs acquis et le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, destinées aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, la réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée,
- pour les autres constructions de logements locatifs financées avec des prêts aidés par l'Etat, une seule aire de stationnement sera exigée par logement.

ARTICLE UC 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les plantations existantes doivent autant que possible être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

1. Obligation de planter et végétaliser

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

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

Il est rappelé que les aires de stationnement de surface doivent pour leur part être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de stationnement (cf. article UA.12).

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

2. Volet paysager

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

Après examen des dossiers, les services instructeurs de la Ville pourront demander que les sujets et aménagements remarquables soient conservés et protégés.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

~~Le coefficient d'occupation des sols est limité à 0.4~~

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

Non réglementé

ZONE UE

Caractéristiques de la zone

La zone UE est une zone économique spécifique destinée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales et commerciales en entrée de ville ouest – route de Sarrians. L'ensemble de la zone est concerné par un risque d'inondation fort interdisant toute nouvelle construction.

La zone comporte :

un sous-secteur UEn non desservi par l'assainissement collectif.

un sous-secteur UEq correspondant à l'accueil de la station d'épuration et de la déchetterie intercommunale

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Toutes les nouvelles constructions à l'exception de celles visées à l'article UE2
- Les terrains de camping et caravanning ;
- Le stationnement des caravanes ;
- La création d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de matériel, de matériaux, de déchets, de véhicules désaffectés à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;

ARTICLE UE 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Risques et protections

A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des risques d'Inondations (P.P.R.I), les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir annexe « servitudes d'utilité publique »)

Constructions nouvelles ou existantes

- les abris et appentis sous réserve d'une surface de plancher inférieure à 20 m² et non clos de murs ;
- l'aménagement et l'extension limitée d'une activité économique existante hors ERP et d'une exploitation agricole sous réserve du respect des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation ;
- les stations d'épurations ;

MODIFICATION SIMPLIFIEE

- les serres destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles soient pourvues de dispositifs permettant le libre écoulement des eaux dans les serres en cas de crue.

Secteur UEq

- La création, l'extension ou l'aménagement des installations soumises à déclaration ou à autorisation, à condition qu'elles soient liées aux constructions et installations existantes
- Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêts collectifs dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement
- Les équipements publics, à condition qu'ils s'insèrent dans l'environnement par un traitement paysager adapté.

Périmètres autour de la canalisation de gaz

- Dans la **zone de dangers très graves** liée à la canalisation de transport de matières dangereuses (ELS) sont interdits :
 - tout nouvel d'Etablissement Recevant du Public (ERP) et relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie
 - tout nouvel Etablissement Recevant du Public d'une capacité de plus de 100 personnes
 - Les Immeubles de Grande Hauteur (IGH)
- Dans la **zone de dangers graves** liée à la canalisation de transport de matières dangereuses (PEL) sont interdits :
 - tout nouvel d'Etablissement Recevant du Public (ERP) relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie
 - Les Immeuble de Grande Hauteur (IGH)
- Dans la **zone de dangers significatifs** liée à la canalisation de transport de matières dangereuses (IRE) : l'urbanisation reste possible, sous réserve d'une analyse par le transporteur de l'impact des projets sur la canalisation.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIES

1. Principe général

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

2. Accès

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiés ;

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ;

Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

3. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;

Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 m. toutefois cette emprise peut être réduite à 3.5 m en cas d'opération d'ensemble ou lorsqu'il existe une autre voie d'accès ;

Les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (piétons/cycles) ;

MODIFICATION SIMPLIFIEE

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) ;

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès ;

ARTICLE UE 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie autant que possible par des poteaux normalisés, situés au maximum à 150 m des voies praticables, alimentés par des canalisations telles que deux poteaux successifs puissent avoir un débit simultanée de 60m³/heure chacun.

A défaut des débits requis, des mesures compensatoires pourront être exigées en fonction du risque encouru.

2. Assainissement

a. Eaux usées

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

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

Secteur UEn

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif non collectif d'assainissement, adapté à la nature géologique du sol et à la topographie du terrain concerné conformément aux prescriptions édictées par l'étude technique présentée au zonage d'Assainissement et de la réglementation en vigueur.

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

b. Eaux résiduelles industrielles et artisanaux

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur.

L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

c. Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

En l'absence de réseau, des dispositifs appropriés tant sur le plan quantitatif que sur le plan qualitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Dans les zones pourvues d'un réseau, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales pour la collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetés dans le réseau.

Dans les zones de limitation de l'imperméabilisation et de maîtrise des eaux de ruissellement, délimitées dans les annexes sanitaires, toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

les parkings de plus de 5 places ainsi que les voiries internes, les aires de manœuvre, de stockage couvrant une surface supérieure à 100 m², devront être équipés de dispositifs de récupération des eaux avec traitement par séparateur d'hydrocarbures et d'un système de décantation avant rejet dans le réseau public. Les avaloirs seront munis de dispositifs visant à retenir une éventuelle pollution sur le site. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution

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

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

4. Collecte des déchets

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

5. Défense incendie

Toute construction nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense incendie.

ARTICLE UE 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

1. Règle générale

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées (existantes, à modifier ou à créer).

2. Implantation par rapport aux marges de recul des voies à grande circulation

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul d'au moins 40 mètres (au lieu de 75 mètres) de l'axe de la route départementale n°950 suite à la réalisation de l'étude loi Barnier joint en annexe.

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

1. Règle générale

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 mètres.

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

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

Dans le cas particulier de l'extension (ou de la surélévation) d'un bâtiment existant – ne répondant pas forcément aux règles ci-avant définies les marges de retrait par rapport aux limites séparatives définies à l'article 7.1 pourront être réduites, sans être néanmoins inférieures aux distances constatées entre les existants et les dites limites, et étant entendu que les longueurs de façade des parties prolongées (ou surélevées) ne pourront excéder 7 mètres.

3. Autres dispositions

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

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

1. La distance minimale entre deux constructions non contiguës

La distance minimale entre deux constructions non contiguës même aveugles, ne peut être inférieure à 5 mètres.

Ces prospectus sont établis à partir du sol naturel avant remaniement et/ou terrassement.

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

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

ARTICLE UE 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UE 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs doivent être mesurées de la façon suivante :

Par rapport au sol naturel apparent, avant travaux. Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 15 mètres qui sont tracées le long de la ligne de plus grande pente ;

Jusqu'à l'égout du toit de la construction, ouvrages techniques, cheminées,...

La hauteur des constructions est définie par une hauteur mesurée à l'égout du toit différente selon la localisation de la construction, à proximité ou non d'autres constructions existantes.

1. Règle générale

La hauteur des constructions ne devra pas excéder plus de 11 m à l'égout du toit et 13 mètres au faîtage mesurées à partir du sol naturel.

2. Dispositions particulières

En cas d'extension ou surélévation des constructions existantes, un dépassement de maximum 1 mètre de la hauteur autorisée dans l'article UE 10.1, est admise, sous réserve de justifier de la nécessité de ce dépassement au regard de contraintes techniques et/ou de fonctionnement liées à la nature de l'activité.

Pour les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée par le règlement, l'installation ou la construction d'édicules techniques nouveaux sont autorisés, sous réserve qu'elle n'excède pas une hauteur de 1.80 m.

3. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

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

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

MODIFICATION SIMPLIFIEE

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

ARTICLE UE 11- ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général

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

Rappel : en vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

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

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

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

Les prescriptions architecturales font l'objet de dispositions particulières concernant les constructions existantes et futures dans les deux tableaux ci-dessous. Elles se traduisent par un certain nombre d'autorisations, d'interdictions et d'obligations.

2. Murs extérieurs

Les façades peuvent être réalisées en différents matériaux sous réserve de ne pas excéder trois types de matériaux dans un souci de cohérence architecturale.

Les menuiseries extérieures seront peintes ou laquées.

Les teintes vives ne pourront être utilisées qu'en surface réduite pour souligner certains détails architecturaux. Les teintes de couleur en façade ne peuvent excéder trois teintes par construction : 2 pour les volumes principaux, de valeur moyenne et une plus vive pour souligner les éléments architecturaux (structures d'entrée, passage, encadrements de fenêtres et portes, modénature, ...)

Le blanc pur, le blanc cassé et le gris ciment sont proscrits à l'exception des éléments architecturaux à souligner.

3. Toitures

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

4. Clôtures

- Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres
- Les clôtures seront réalisées d'un grillage plastifié de couleur verte à maille rectangulaire ou carrée doublée par des haies vives.
- Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière.

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

5. Dispositions diverses

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

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

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

ARTICLE UE 12- STATIONNEMENT

1. Rappel

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

2. Caractéristiques dimensionnelles

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

Les places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite doivent présenter une largeur minimum de 2,50 mètres et un passage de 0,80 mètre.

Les rampes d'accès desservant les sous-sols ne devront pas avoir une pente supérieure à 20 %. Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, elles devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier d'au moins 4 mètres de longueur, avec une pente maximale de 5%.

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

Il est rappelé que le stationnement doit être conforme aux dispositions en vigueur relative à l'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite).

3. Nombre d'emplacements

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

Catégorie		Ratio applicable
Activités	Commerces, services ayant une surface de vente inférieure ou égale à 300 m ²	Aucune place de stationnement n'est requise
	Commerces, services ayant une surface de vente supérieure à 300 m ²	1 place de stationnement par tranche de 40 m ² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m ²
	Activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt	1 place de stationnement par 50 m ² non compris le stationnement des poids lourds. Norme ramenée à 1 place de stationnement pour 100 m ² pour les constructions à usage exclusif d'entrepôt
	Bureaux, services	1 place de stationnement pour 30 m ² de surface de plancher créée

Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places réglementairement exigées, elle doit être retrouvée conformément aux dispositions générales de l'article 12.

4. Dispositions particulières

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

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

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

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

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

ARTICLE UE 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les plantations existantes doivent autant que possible être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

1. Obligation de planter et végétaliser

MODIFICATION SIMPLIFIEE

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

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

Il est rappelé que les aires de stationnement de surface doivent pour leur part être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de stationnement (cf. article UA.12).

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

2. Volet paysager

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

Après examen des dossiers, les services instructeurs de la Ville pourront demander que les sujets et aménagements remarquables soient conservés et protégés.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE UG

Caractéristiques de la zone

La zone UG est une zone à vocation de commerces, services, établissements hôtelier et de restauration, située en entrée de ville sud- route de Monteux.
Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions non liées à la vocation d'activités économiques de la zone ;
- Les constructions à usage d'habitation qui ne répondent pas aux conditions fixées à l'article UG2 ;
- Les constructions à usage d'entrepôt non liées à une activité autorisée dans la zone ;
- les installations classées entraînant un périmètre de protection ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de matériel, de matériaux, de déchets, de véhicules désaffectés à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en communs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- les terrains de camping et de caravanings ;
- les parcs d'attractions ;
- les bâtiments agricoles d'élevage et les nouveaux bâtiments agricoles ;
- les éoliennes ;
- les antennes de radiotéléphonie et les équipements de téléphonie mobile sur et à moins de 50 mètres des bâtiments affectés aux logements et équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE UG 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Risques et protections

A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des risques d'Inondations (P.P.R.I), les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir annexe « servitudes d'utilité publique »)

Constructions nouvelles ou existantes

- les établissements à usage d'activités (artisanat, commerce, services...) et les équipements dans la mesure où les risques de nuisances (circulation, bruit, sécurité, pollutions,...) sont compatibles avec le voisinage ;
- l'extension, la transformation ou la rénovation des équipements publics et/ou d'intérêt général existants ;
- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements, les services généraux ainsi que les équipements sociaux d'entreprises et les équipements d'intérêt général sous réserve :
 - d'être intégré dans le volume bâti du bâtiment existant,
 - que la surface de plancher totale de l'habitation soit inférieure au 1/4 de la surface de plancher totale des bâtiments à usage d'activité,
 - que la surface de plancher n'excède pas 70 m².
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes ;

Périmètres autour de la canalisation de gaz

- Dans la **zone de dangers très graves** liée à la canalisation de transport de matières dangereuses (ELS) sont interdits :
 - tout nouvel d'Etablissement Recevant du Public (ERP) et relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie
 - tout nouvel Etablissement Recevant du Public d'une capacité de plus de 100 personnes
 - Les Immeubles de Grande Hauteur (IGH)
- Dans la **zone de dangers graves** liée à la canalisation de transport de matières dangereuses (PEL) sont interdits :
 - tout nouvel d'Etablissement Recevant du Public (ERP) relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie
 - Les Immeuble de Grande Hauteur (IGH)
- Dans la **zone de dangers significatifs** liée à la canalisation de transport de matières dangereuses (IRE) : l'urbanisation reste possible, sous réserve d'une analyse par le transporteur de l'impact des projets sur la canalisation.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3 – ACCES ET VOIRIES

1. Principe général

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

2. Accès

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées ;

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;

Pour être constructible , un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ;

Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large

Aucun accès ne pourra être autorisée à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles- ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

3. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;

Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 m. toutefois cette emprise peut être réduite à 3.5 m en cas d'opération d'ensemble ou lorsqu'il existe une autre voie d'accès ;

Les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (piétons/cycles) ;

MODIFICATION SIMPLIFIEE

En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères , de lutte contre l'incendie) ;

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès ;

ARTICLE UG 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie autant que possible par des poteaux normalisés, situés au maximum à 150 m des voies praticables, alimentés par des canalisations telles que deux poteaux successifs puissent avoir un débit simultanée de 60m³/heure chacun.

A défaut des débits requis, des mesures compensatoires pourront être exigées en fonction du risque encouru.

2. Assainissement

a. Eaux usées

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

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

b. Eaux résiduelles industrielles et artisanaux

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur.

L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ou les eaux industrielles pré-traitées et conformes aux normes de rejet.

c. Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

En l'absence de réseau, des dispositifs appropriés tant sur le plan quantitatif que sur le plan qualitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Dans les zones pourvues d'un réseau, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales pour la collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetés dans le réseau.

Dans les zones de limitation de l'imperméabilisation et de maîtrise des eaux de ruissellement, délimitées dans les annexes sanitaires, toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

les parkings de plus de 5 places ainsi que les voiries internes, les aires de manœuvre, de stockage couvrant une surface supérieure à 100 m², devront être équipés de dispositifs de récupération des eaux avec traitement par séparateur d'hydrocarbures et d'un système de décantation avant rejet dans le réseau public. Les avaloirs seront munis de dispositifs visant à retenir une éventuelle pollution sur le site. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

Afin de limiter les apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins,...)

3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution

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

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

4. Collecte des déchets courants et industriels

Pour les constructions à destination d'activités, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaires au tri sélectif doit être aménagé.

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux, peuvent être exemptés de cette disposition après analyse et avis motivé du service gestionnaire.

5. Aires de stockage

Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement de l'activité seront masquées à la vue, traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec le paysage. Le stockage doit s'effectuer dans des bâtiments clos. L'écran visuel pourra être constitué de murs, talutage, de végétation. Les murs seront traités dans les mêmes matériaux que ceux des bâtiments adjacents.

6. Défense incendie

Toute construction nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense incendie.

ARTICLE UG 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

1. Règle générale

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées (existantes, à modifier ou à créer).

2. Implantation par rapport aux marges de recul des voies à grande circulation

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 37 mètres de l'axe de la RD 107.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- Aux voies de desserte interne secondaires et tertiaires des opérations d'aménagement
- Aux extensions de bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, toutefois, la partie à construire à l'intérieur de la marge de recul ne devra pas excéder 30% de la surface de plancher du bâtiment existant et respecter la marge de recul existante
- A la construction d'une piscine

Ces dispositions s'appliquent également à chaque terrain issu d'une division.

3. Equipements publics et d'infrastructure

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

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

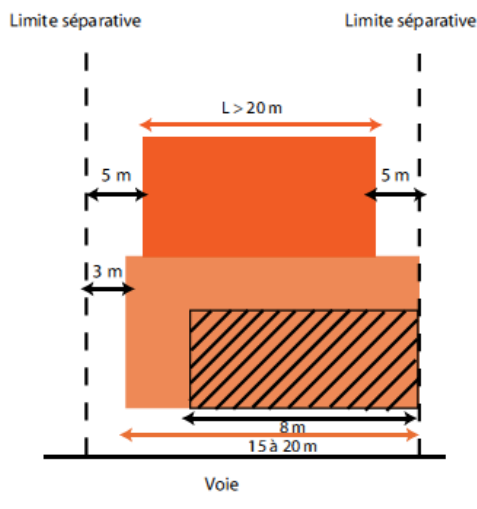
ARTICLE UG 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Règle générale

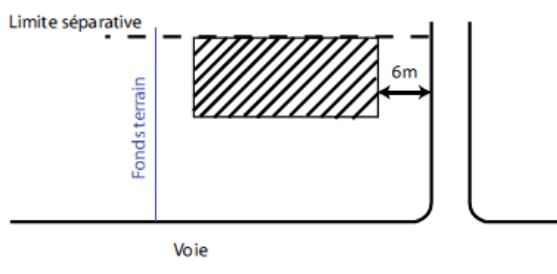
Les constructions peuvent être implantées, sur une ou les deux limites latérales, suivant les conditions définies ci-après. Si la façade du terrain sur rue est :

- inférieure à 8 mètres, les constructions doivent obligatoirement être implantées sur les deux limites latérales ;
- comprise entre 8 et 14 mètres, les constructions peuvent être implantées sur les deux limites ou en retrait de minimum 3 mètres d'une limite ;

- comprise entre 14 mètres et 20 mètres, les constructions peuvent être implantées sur une limite latérale ou en retrait des deux limites avec un minimum de 3 mètres ;
- supérieure à 20 mètres, les constructions doivent obligatoirement être implantées en retrait des deux limites latérales avec un minimum de 5 mètres.



Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, les constructions doivent s'implanter sur l'une des limites séparatives latérales.



*Implantation d'une construction sur
un terrain à l'angle de deux voies*

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

Ces dispositions s'appliquent également à chaque terrain issu d'une division.

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

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

néanmoins inférieures aux distances constatées entre les existants et les dites limites, et étant entendu que les longueurs de façade des parties prolongées (ou surélevées) ne pourront excéder 7 mètres.

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

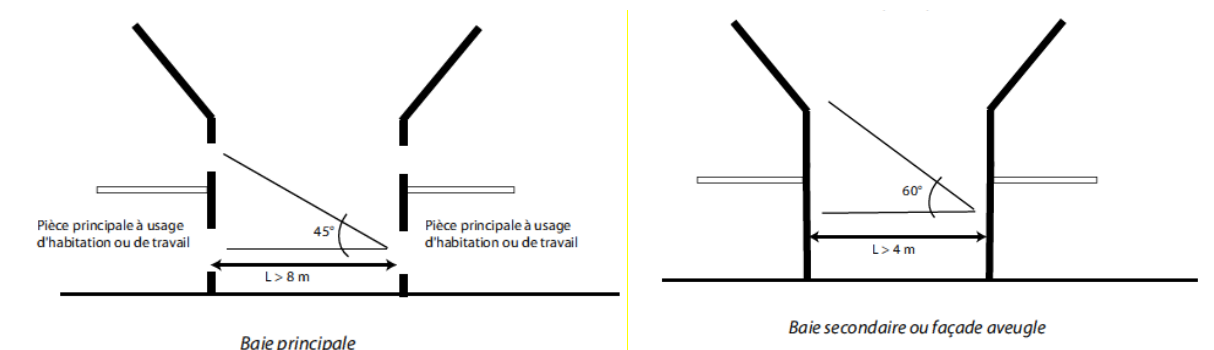
Les constructions nouvelles et leur extension devront s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives de propriété, soit isolées des limites séparatives. Si les constructions ne joignent pas les limites séparatives, elles doivent être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

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

ARTICLE UG 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Les constructions nouvelles seront implantées de manière que :

- les baies principales existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal, avec une distance minimum de 8 m (ramenée à 4 m dans le cas particulier d'un patio) ;
- les baies secondaires existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 60°, avec une distance minimum de 4 m.



Dans le cas d'une construction à usage d'annexe à l'habitation (garage, buanderie, etc...) d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres, la distance minimale peut être ramenée à 4 mètres quelle que soit la hauteur des autres constructions.

2. La distance minimale entre deux constructions non contiguës

La distance minimale entre deux constructions non contiguës même aveugles, ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces prospectus sont établis à partir du sol naturel avant remaniement et/ou terrassement.

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

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

ARTICLE UG 9- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées) ne pourra excéder 60% de la superficie de l'unité foncière, nonobstant le respect de l'ensemble des articles du règlement notamment les articles 12 et 13.

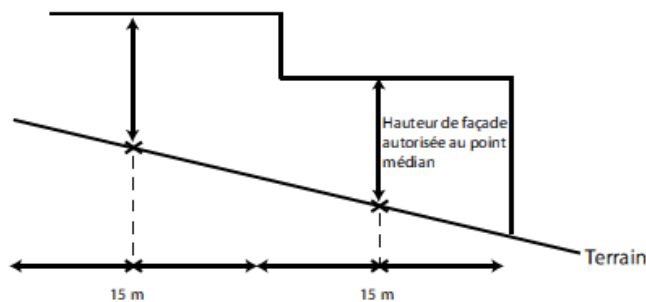
L'emprise au sol n'est pas réglementée pour la construction des bâtiments d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UG 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs doivent être mesurées de la façon suivante :

- Par rapport au sol naturel apparent, avant travaux. Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 15 mètres qui sont tracées le long de la ligne de plus grande pente ;
- Jusqu'à l'égout du toit de la construction, ouvrages techniques, cheminées,...
- La hauteur des constructions est définie par une hauteur mesurée à l'égout du toit différente selon la localisation de la construction, à proximité ou non d'autres constructions existantes.

Cas des terrains en pente

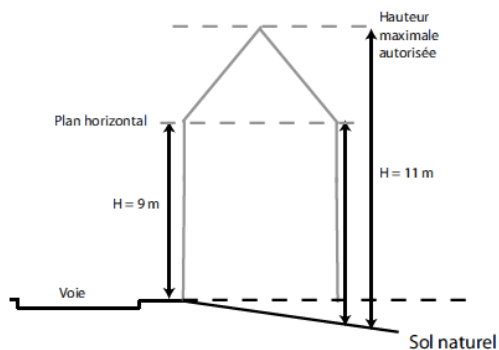


1. Règle générale

La hauteur d'une construction, dans le cas de mitoyenneté ou d'alignement, ne doit pas excéder la moyenne des hauteurs des constructions voisines implantées en limite séparative mesurées à l'égout du toit.

Dans les autres cas, les constructions ne devront pas excéder plus de 9 m à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage mesurées à partir du sol naturel.

Règle générale



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

2. Dépassements ponctuels autorisés

- La hauteur plafond pourra par ailleurs être dépassé de 1.50 mètres maximum dans le cas de superstructures fonctionnelles liées au bâtiment (souches, cheminées, antennes, relais, extracteurs, machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers d'accès en terrasse, etc.) à condition que ceux-ci soit implanté à plus de 3 mètres en retrait de la façade du dernier étage.
- Les garde-corps et acrotères des terrasses pourront dépasser la hauteur plafond dans la limite de 1.10 m à compter de la dalle finie qui sera être comprise dans le gabarit.

dans le cas de surélévation de constructions existantes incluant la mise en place de dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que rehaussement de couverture pour l'isolation thermiques,... les constructions peuvent bénéficier d'un dépassement de 10% de la hauteur existante avant travaux, dans le respect des dispositions de l'article 11 relatives à l'aspect extérieur des constructions.

3. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

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

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

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

ARTICLE UG 11- ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général

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

Rappel : en vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter

MODIFICATION SIMPLIFIEE

atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

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

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

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

Murs extérieurs

- Les façades peuvent être réalisées en différents matériaux sous réserve de ne pas excéder deux types de matériaux aux qualités complémentaires dans un souci de cohérence architecturale (exemple : pierre et verre, enduit et béton, pierre et acier,...).
- Les menuiseries extérieures seront peintes ou laquées.
- Les teintes vives ne pourront être utilisées qu'en surface réduite pour souligner certains détails architecturaux. Les teintes de couleur en façade ne peuvent excéder deux teintes par construction : 1 pour les volumes principaux, de valeur moyenne et une plus vive pour souligner les éléments architecturaux (structures d'entrée, passage, encadrements de fenêtres et portes, modénature, ...)
- Le blanc pur, le blanc cassé et le gris ciment sont proscrits à l'exception des éléments architecturaux à souligner. Il sera privilégié les tons dominants du paysage qui vont du vert cyprès à l'ocre en passant par la gamme des beiges et des sables.

Les toitures

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

Les clôtures

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

Enseignes

Les enseignes aériennes ou en toiture des bâtiments visibles depuis la RD107 sont interdites.

Les stores, bannes, éléments de fermetures, enseignes et éclairage font partie intégrante de la devanture. Tous ces éléments, étudiés ensemble, doivent permettre une qualité architecturale homogène, sans qu'aucun d'eux, après coup, ne vienne perturber l'insertion harmonieuse à l'environnement.

Sont interdits les stores en capote ou en corbeille, les marquises et « casquettes », les coffrages volumineux (des stores ou éléments de fermeture), l'association de matériaux hétéroclites.

Les enseignes sont régies par les lois n°791150 du 29 décembre 1979 et n°95101 du 2 février 1995 et leurs décrets d'application.

Dispositions diverses

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

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

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

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

ARTICLE UG12- STATIONNEMENT

1. Rappel

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

2. Caractéristiques dimensionnelles

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

Les places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite doivent présenter une largeur minimum de 2,50 mètres et un passage de 0,80 mètre.

Les rampes d'accès desservant les sous-sols ne devront pas avoir une pente supérieure à 20 %. Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, elles devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier d'au moins 4 mètres de longueur, avec une pente maximale de 5%.

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

Il est rappelé que le stationnement doit être conforme aux dispositions en vigueur relative à l'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite).

3. Nombre d'emplacements

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

Catégorie		Ratio applicable
Habitat	Individuel	1 place par logement
	Commerces, services	1 place de stationnement par tranche de 40 m ² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m ² .
	Activités artisanale ou industrielle	1 place de stationnement par 80 m ² , avec au minimum 1 place par unité.
	Hôtels et assimilés	1 place de stationnement par chambre jusqu'à 40 chambres, plus 0,5 place par chambre supplémentaire
	Restaurants	1 place pour 40 m ² de salle avec au minimum 1 place par unité.
	Bureaux	1 place de stationnement pour 30 m ² de surface de plancher
	Etablissements hospitaliers et cliniques	1 place de stationnement pour 3 chambres ou 6 lits.

Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places réglementairement exigées, elle doit être retrouvée conformément aux dispositions générales de l'article 12.

Pour les véhicules deux roues non motorisés (vélos)

Catégorie		Ratio applicable
Activités	Commerces, services, bureaux	1 place pour 100 m ²

4. Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de transformations, d'extensions, de changements de destination :
en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher créées,

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

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

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

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

ARTICLE UG 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les plantations existantes doivent autant que possible être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

1. Obligation de planter et végétaliser

Une proportion au moins égale à 40 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être :

- aménagée à 60% en espaces verts de pleine terre – à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée, plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de cette même surface libre de toute construction.
- lorsque la surface des aires de stationnement excèdent 2000 m², elles doivent être divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'améliorer l'aspect ou d'en réduire les nuisances ;
- Pour les bâtiments et les équipements à caractère public ou d'intérêt collectif, une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être aménagée en espaces verts en pleine terre – ou aires de jeux et de loisirs perméables - à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée.
- Les parties engazonnées et plantées des dalles de couverture des parkings enterrés, semi-enterrés ou de rez-de-chaussée pourront être prises en compte dans le calcul des surfaces minimales exigibles en surfaces végétalisées, à condition qu'elles se situent à moins de 4 mètres de hauteur par rapport au sol naturel, et qu'elles soient traitées de façon à rendre leur plantation durable (épaisseur de terre végétale au-dessus du complexe d'étanchéité supérieure à 0,40 mètre)

Il est rappelé que les aires de stationnement de surface doivent pour leur part être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de stationnement (cf. article UA.12).

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

En bordure de la RD 107 et de la RD n°950, les marges de recul doivent être maintenues, conservées, renforcées en espace planté pour former un écran visuel.

2. Volet paysager

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

Après examen des dossiers, les services instructeurs de la Ville pourront demander que les sujets et aménagements remarquables soient conservés et protégés.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

~~Le coefficient d'occupation des sols est limité à 0.5.~~

~~Le COS est majorée de 10% maximum, dans le respect des autres règles, pour les constructions remplissant les critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.~~

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

Non réglementé

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AU »

ZONE AUC

Caractéristiques de la zone

La zone AUC correspond aux secteurs naturels urbanisables pendant la durée du Plan Local d'Urbanisme.

Ils définissent des secteurs à la périphérie immédiate desquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble du secteur.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone sont définies dans les orientations d'aménagement pour le secteur Le Degay au nord du centre village (cf. pièce 5.3- Orientations d'aménagement).

Cette zone a vocation à recevoir des logements, des services, commerces, bureaux et équipements publics.

Cette zone comporte des indices 1 ou 2 annonçant l'ordre d'ouverture à l'urbanisation parmi plusieurs zones de même type. Les équipements publics ne sont toutefois pas soumis à ce phasage.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUC 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les installations classées et activités incompatibles avec l'habitat ;
- Les lotissements destinés à la création de zone d'activité industrielle, artisanale ou commerciale ;
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de services de plus de 200 m² de surface de plancher ;
- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de matériel, de matériaux, de déchets, de véhicules désaffectés à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en communs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- les terrains de camping et de caravanings ;
- les parcs d'attractions ;
- les bâtiments agricoles d'élevage et les nouveaux bâtiments agricoles ;

MODIFICATION SIMPLIFIEE

- les éoliennes ;
- les antennes de radiotéléphonie et les équipements de téléphonie mobile sur et à moins de 50 mètres des bâtiments affectés aux logements et équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE AUC 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Risques et protections

A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des risques d'Inondations (P.P.R.I), les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir annexe « servitudes d'utilité publique »)

Constructions nouvelles ou existantes

- les opérations d'habitat réalisées dans le périmètre des servitudes de mixité sociale au titre du L.123-2 b) du Code de l'Urbanisme, sont autorisées sous réserve de comprendre 30 % de logements locatifs sociaux pour des opérations de plus de 15 logements.
- l'opération projetée doit respecter les orientations d'aménagement ;
- la réhabilitation, l'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire et dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale;
- les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et voirie dès lors qu'ils s'intègrent à l'environnement
- les annexes sous réserve qu'elles constituent le complément d'une habitation existante ;
- les chaufferies, climatisations, etc., à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone ;
- les affouillements ou exhaussements de sol à condition :
 - qu'elle soit liée à une opération de construction soumise à autorisation d'urbanisme,
 - ou qu'elle soit liée à une opération d'urbanisme ou d'aménagement routier ou de gestion des eaux pluviales,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUC 3 – ACCES ET VOIRIES

1. Principe général

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

2. Accès

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées ;

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ;

Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3 m de large

Aucun accès ne pourra être autorisée à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

3. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;

Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur de plate-forme d'emprise de 5 m. Toutefois cette emprise peut être réduite à 3.5 m en cas d'opération d'ensemble ou lorsqu'il existe une autre voie d'accès ;

Les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (piétons/cycles) ;

En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) ;

MODIFICATION SIMPLIFIEE

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès.

ARTICLE AUC 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie autant que possible par des poteaux normalisés, situés au maximum à 150 m des voies praticables, alimentés par des canalisations telles que deux poteaux successifs puissent avoir un débit simultané de 60m³/heure chacun.

A défaut des débits requis, des mesures compensatoires pourront être exigées en fonction du risque encouru.

2. Assainissement

a. Eaux usées

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

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

b. Eaux résiduelles industrielles et artisanales

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur.

L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

c. Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

En l'absence de réseau, des dispositifs appropriés tant sur le plan quantitatif que sur le plan qualitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Dans les zones pourvues d'un réseau, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales pour la collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetés dans le réseau.

Dans les zones de limitation de l'imperméabilisation et de maîtrise des eaux de ruissellement, délimitées dans les annexes sanitaires, toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les parkings de plus de 5 places ainsi que les voiries internes, les aires de manœuvre, de stockage couvrant une surface supérieure à 100 m², devront être équipés de dispositifs de récupération des eaux avec traitement par déshuileur avant rejet dans le réseau public. Les avaloirs seront munis de dispositifs visant à retenir une éventuelle pollution sur le site. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution

Les constructions, installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement. En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, ou pour toute nouvelle construction, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs prévues dans les façades les réservations pour les coffrets Electricité et gaz), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunications.

4. Collecte des déchets

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

5. Défense incendie

Toute construction nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense incendie.

ARTICLE AUC 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

1. Règle générale

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques (existantes, à modifier ou à créer). Les piscines non couvertes devront respecter un recul minimal de 2 mètres.

2. Saillies et encorbellements

Toutefois certains éléments de construction peuvent occuper l'emprise de la marge de recul : clôtures et rampes d'accès, perrons, débord de toit, corniches et balcons, auvents, marquises,... sont autorisés dans la limite de 2 m depuis le nu de la façade

3. Equipements publics et d'infrastructure

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

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

1. Règle générale

Les constructions peuvent être implantées, sur une ou les deux limites latérales, suivant les conditions définies ci-après. Si la façade du terrain sur rue est :

- inférieure à 10 mètres, les constructions doivent obligatoirement être implantées sur les deux limites latérales ;
- comprise entre 10 et 15 mètres, les constructions peuvent être implantées sur les deux limites ou en retrait de minimum 3 mètres d'une limite ;
- supérieure à 15 mètres, les constructions doivent obligatoirement être implantées en retrait des deux limites latérales avec un minimum de 5 mètres.

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

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

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

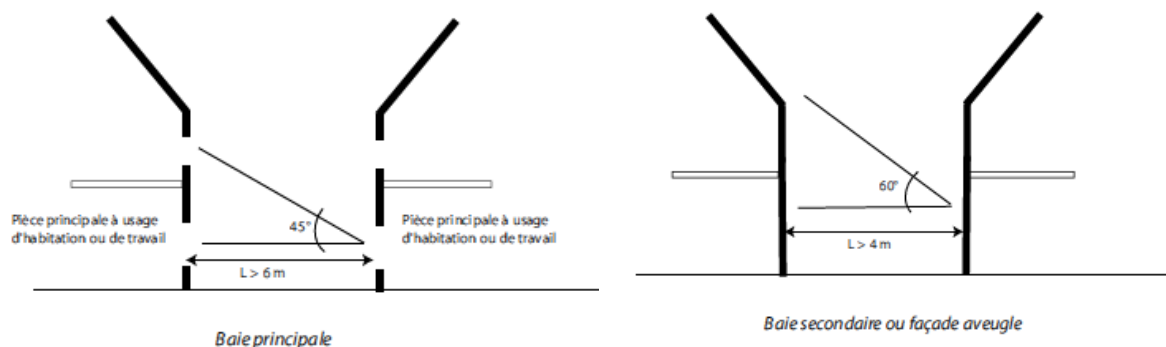
Les constructions nouvelles et leur extension doivent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives de propriété, soit isolées des limites séparatives. Si les constructions ne joignent pas les limites séparatives, elles doivent être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

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

ARTICLE AUC 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Les constructions nouvelles seront implantées de manière que :

- les baies principales existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal, avec une distance minimum de 6 m (ramenée à 4 m dans le cas particulier d'un patio) ;
- les baies secondaires existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 60°, avec une distance minimum de 4 m.



Ces prospects sont établis à partir du sol naturel avant remaniement et/ou terrassement.

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

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

ARTICLE AUC 9- EMPRISE AU SOL

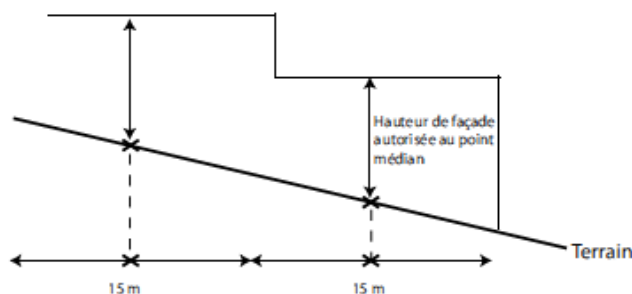
Non réglementé

ARTICLE AUC 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs doivent être mesurées de la façon suivante :

- Par rapport au sol naturel apparent, avant travaux. Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 15 mètres qui sont tracées le long de la ligne de plus grande pente ;
- Jusqu'à l'égout du toit de la construction, ouvrages techniques, cheminées,...
- La hauteur des constructions est définie par une hauteur mesurée à l'égout du toit différente selon la localisation de la construction, à proximité ou non d'autres constructions existantes.

Cas des terrains en pente



1. Règle générale

Zone AUC et secteur AUC2

Les constructions ne devront pas excéder plus de 10 m à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage mesurées à partir du sol naturel.

MODIFICATION SIMPLIFIEE

Secteurs AUC1

Les constructions ne devront pas excéder plus de 8 m à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage mesurées à partir du sol naturel.

2. Dispositions particulières

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

- dans le cas de surélévation de constructions existantes incluant la mise en place de dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que rehaussement de couverture pour l'isolation thermiques,... les constructions peuvent bénéficier d'un dépassement de 10% de la hauteur existante avant travaux, dans le respect des dispositions de l'article 11 relatives à l'aspect extérieur des constructions.
 - dans le cas des annexes, la hauteur maximale ne devra excéder plus de 3.50 mètres à l'égout du toit.

3. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

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

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

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

ARTICLE AUC 11- ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général

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

Rappel : en vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

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

2. Insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti

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

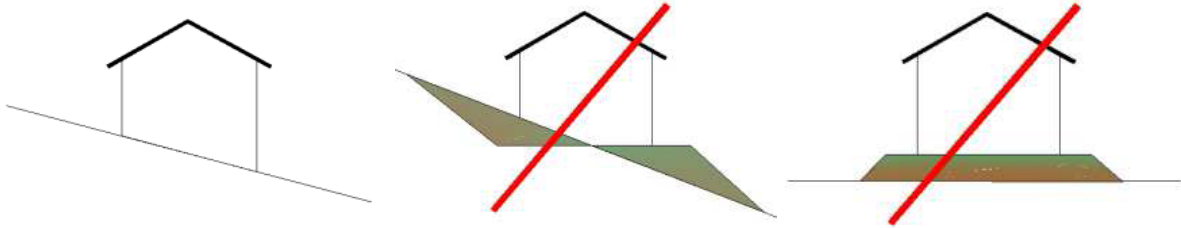
MODIFICATION SIMPLIFIEE

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

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

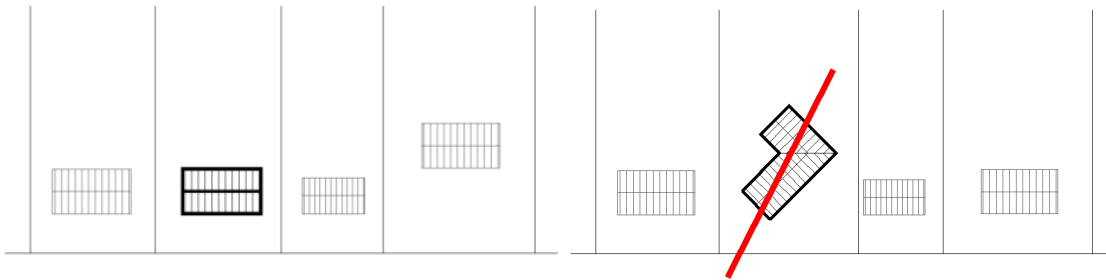
3. Implantation des constructions par rapport au terrain naturel

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



4. Implantation des constructions par rapport aux voies

La construction doit être implantée parallèlement ou perpendiculairement aux voies. Toute implantation différente doit être techniquement justifiée.



5. Dispositions architecturales applicables aux constructions existantes

Volumétrie et toitures

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

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

Façades

La maçonnerie en pierre doit être laissée apparente ou jointoyée avec un mortier de sable ou enduite au même mortier.

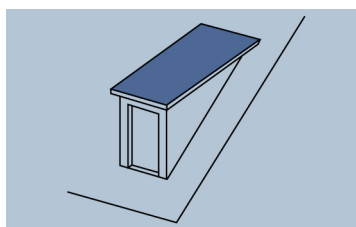
Les enduits

Les enduits de façades de teintes vives ou blancs sont proscrits.

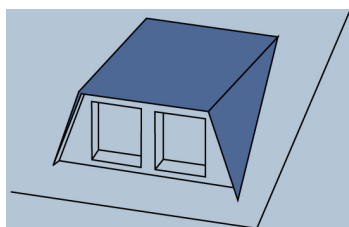
Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, le mâchefer, etc. l'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale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

Ouverture et menuiseries

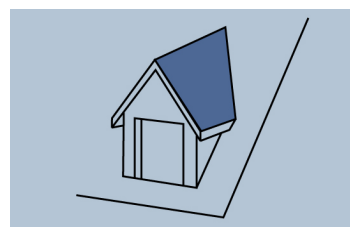
- En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.
- Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment.
- Les occultations des baies de type volets roulants et persiennes en tableau sont proscrits sur les façades en front de rue.
- Les fenêtres seront plus hautes que larges avec une proportion de 1 pour ½ sur les façades donnant sur les fronts de rue.
- Les portes d'entrées et portes de garages doivent être conservés ou restitués dans leur dimension et implantation d'origine.
- Les fenêtres de type chien assis ou lucarne rampante, lucarne jacobine ou chevalet, lucarne meunière, lucarne capucine, lucarne bombée ou cintrée, lucarne en forme de trapèze, lucarne en chapeau de gendarme, lucarne de type l'outeau, lanterneau de toit sont interdites.



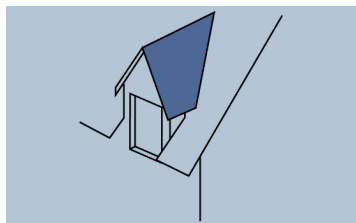
Lucarne rampante



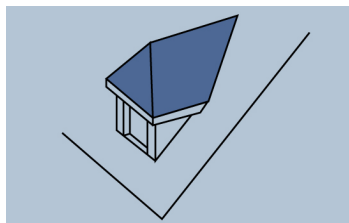
lucarne en forme de trapèze



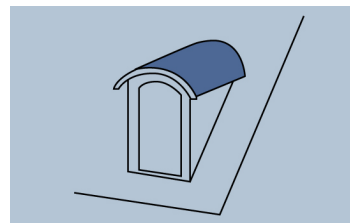
Lucarne jacobine ou chevalet



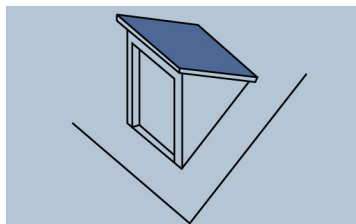
Lucarne Meunière ou pendante



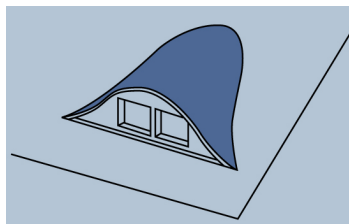
Lucarne capucine



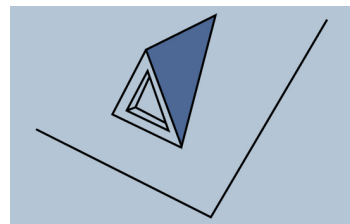
Lucarne bombée ou cintrée



Chien assis



Lucarne en chapeau de gendarme



l'outeau (façade rectangulaire ou triangulaire)

MODIFICATION SIMPLIFIÉE

6. Dispositions architecturales applicables aux constructions neuves

Volumétrie et toitures

- Les volumes : les constructions projetées doivent présenter une simplicité des volumes
- Les gabarits sont adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes. En cas de grande longueur, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes
- Les toitures des constructions doivent avoir 2 pans. Leur pente sera comprise entre 25% et 40%.
- Le sens du faîtage devra être parallèle à celui des maisons avoisinantes

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux toitures des constructions annexes contiguës et des vérandas qui peuvent être constituées d'un seul pan, d'une pente comprise entre 10 et 40%
- aux toitures des constructions annexes implantées sur limites séparatives
- aux toitures végétalisées dont la pente peut être comprise en 0% et 30%

Matériaux

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

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

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

Les fenêtres de type chien assis ou lucarne rampante, lucarne jacobine ou chevalet, lucarne meunière, lucarne capucine, lucarne bombée ou cintrée, lucarne en forme de trapèze, lucarne en chapeau de gendarme, lucarne de type l'outeau, lanterneau de toit sont interdites.

Façade

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue ou à l'échelle de l'opération. Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes. Pour les enduits, il est recommandé de se reporter à l'annexe « palette chromatique » au présent document.

Les enduits

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

Les enduits de façades de teintes vives ou blancs sont proscrits.

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes. Pour les enduits, il est recommandé de se reporter à l'annexe « palette chromatique » au présent document.

Autres éléments de façade

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

Façades commerciales

- La pose de vitrine devra se faire en retrait de la façade
- Le système de fermeture sera de type droit et amovible

Ouvertures et menuiseries

- Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions. (Fenêtres plus hautes que larges)
- L'utilisation des ouvrants à la française sont recommandés
- Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie.

Les clôtures

Les clôtures seront constituées :

- Sur rue, d'un mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 0.80 m surmonté d'un dispositif d'aspect simple (grillage, grille, barreaudage, claire-voie,...) doublé d'une haie vive. L'ensemble (muret + dispositif ajouré) n'excédant pas une hauteur de 2 m.
-
- En limites séparatives, d'une clôture constituée :
 - soit en mur plein d'une hauteur de 2 m maximale
 - soit d'un mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 0.80 m surmonté d'un dispositif d'aspect simple (grillage, grille, barreaudage,...). L'ensemble (muret + dispositif ajouré) n'excédant pas une hauteur de 2 m.
 - soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m.
- En zone de risque inondation, les murs de clôture seront en grillage, barreaudage, grille,... sans mur bahut afin de permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

En fonction de l'environnement des adaptations mineures peuvent être accordées ou prescrites en vue d'harmoniser les implantations nouvelles par rapport aux constructions existantes.

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

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

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

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

Les clôtures pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif ne devront pas excéder 2.50 m de hauteur maximum

7. Aspect et volume des constructions

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux permettant une bonne intégration dans le tissu urbain.

8. Dispositions diverses

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

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

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

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

ARTICLE AUC 12- STATIONNEMENT

1. Rappel

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

2. Caractéristiques dimensionnelles

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

Les places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite doivent présenter une largeur minimum de 2,50 mètres et un passage de 0,80 mètre.

Les rampes d'accès desservant les sous-sols ne devront pas avoir une pente supérieure à 20 %. Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, elles devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier d'au moins 4 mètres de longueur, avec une pente maximale de 5%.

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

Il est rappelé que le stationnement doit être conforme aux dispositions en vigueur relative à l'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite).

3. Nombre d'emplacements

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

Catégorie		Ratio applicable
Habitat	Individuel	2 places par logement
	Collectif	1 place de stationnement pour 70 m ² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement 1.5 places par logement dans le cas d'une opération de plus de 10 logements individuels (type accolé ou autre)
Activités	Commerces, services ayant une surface de vente inférieure ou égale à 300 m ²	Aucune place de stationnement n'est requise
	Commerces, services ayant une surface de vente supérieure à 300 m ²	1 place de stationnement par tranche de 40 m ² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m ² .

Catégorie		Ratio applicable
Activités	activités	1 place de stationnement par 20 m ² , avec au minimum 1 place par unité.
	Hôtels et assimilés	1 place de stationnement par chambre
	Restaurants	1 place pour 10 m ² de salle avec au minimum 1 place par unité.

MODIFICATION SIMPLIFIEE

Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places réglementairement exigées, elle doit être retrouvée conformément aux dispositions générales de l'article 12.

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

Pour les véhicules deux roues non motorisés (vélos)

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

4. Dispositions particulières

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

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

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

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

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

6. Dispositions applicables aux opérations de logement social

Ces normes s'appliquent à toutes les opérations de logement à l'exception des opérations de logement social concernées par les dispositions relatives à la loi de la lutte contre l'exclusion :

- pour les constructions de logements locatifs acquis et le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, destinées aux personnes défavorisées mentionné à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, la réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée,
- pour les autres constructions de logements locatifs financées avec des prêts aidés par l'Etat, une seule aire de stationnement sera exigée par logement.

ARTICLE AUC 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

MODIFICATION SIMPLIFIEE

Les plantations existantes doivent autant que possible être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

1. Obligation de planter et végétaliser

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

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

Il est rappelé que les aires de stationnement de surface doivent pour leur part être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de stationnement (cf. article UA.12).

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

2. Volet paysager

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

Après examen des dossiers, les services instructeurs de la Ville pourront demander que les sujets et aménagements remarquables soient conservés et protégés.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUC 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

~~Zone AUC et sous-secteur AUC1~~

~~Le coefficient d'occupation des sols est limité à 0.8~~

~~Sous-secteur AUC2~~

~~Le coefficient d'occupation des sols est limité à 0.6~~

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

Non réglementé

ZONE AUD

Caractéristiques de la zone

La zone AUD correspond aux secteurs naturels insuffisamment équipés et desservis dont l'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée par l'extension de la station d'épuration et subordonnée à la modification du PLU.

Ces secteurs constituent une réserve foncière dans l'attente d'un projet à dominante d'habitat ou à vocation mixte avec activités non nuisantes pour les constructions à usage d'habitation.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUD 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUD2 sont interdites.

ARTICLE AUD 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Risques et protections

A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des risques d'Inondations (P.P.R.I), les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir annexe « servitudes d'utilité publique »)

Constructions nouvelles ou existantes

- la réhabilitation, la réfection ou l'extension des constructions existantes sous réserve que leur surface hors œuvre nette totale n'excède pas 250 m² ;
- les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les annexes sous réserve qu'elles constituent le complément d'une habitation existante ;
- les affouillements et exhaussements du sol de moins de 2 mètres de hauteur ou de profondeur et de moins de 100 m² de superficie ; ou ceux liés, soit à des types d'occupation ou d'utilisation des sols admis, soit à des travaux d'intérêt général nécessaires à l'équipement et au paysagement de la zone.

Périmètres autour de la canalisation de gaz

- Dans la **zone de dangers très graves** liée à la canalisation de transport de matières dangereuses (ELS) sont interdits :
 - tout nouvel d'Etablissement Recevant du Public (ERP) et relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie
 - tout nouvel Etablissement Recevant du Public d'une capacité de plus de 100 personnes
 - Les Immeubles de Grande Hauteur (IGH)
- Dans la **zone de dangers graves** liée à la canalisation de transport de matières dangereuses (PEL) sont interdits :
 - tout nouvel d'Etablissement Recevant du Public (ERP) relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie
 - Les Immeuble de Grande Hauteur (IGH)
- Dans la **zone de dangers significatifs** liée à la canalisation de transport de matières dangereuses (IRE) : l'urbanisation reste possible, sous réserve d'une analyse par le transporteur de l'impact des projets sur la canalisation.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUD 3 A AU 5

Sans objet

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

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE AUD 8- A AU 13

Sans objet

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUD 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ZONE AUE

Caractéristiques de la zone

La zone AUE correspond à un secteur naturel insuffisamment équipés et desservis dont l'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée à la modification du PLU.
Ce secteur constitue une réserve foncière dans l'attente d'un projet de parc photovoltaïque.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Non réglementé

ARTICLE AUE 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Non réglementé

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE 3 A AUE 5

Sans objet

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

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE AUE 8 A AUE 13

Sans objet

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

MODIFICATION SIMPLIFIEE

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE « A »

MODIFICATION SIMPLIFIEE

ZONE A

Caractéristiques de la zone

La zone A correspond aux secteurs agricoles protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, où seront admis tous les aménagements concourant à la préservation et au développement de l'activité agricole. Dans cette zone, la collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics.

Par ailleurs, il est recommandé de présenter tout projet à la Direction Départementale des Territoires-Service Agriculture et /ou à la Chambre d'Agriculture (coordonnées disponibles en mairie).

On définit l'exploitation agricole comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L. 311-1 du code Rural.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

ARTICLE A 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Risques et protections

A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des risques d'Inondations (P.P.R.I), les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir annexe « servitudes d'utilité publique »)

Constructions nouvelles ou existantes

- les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre à l'identique
- Le changement de destination des constructions recensées et identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme
- Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU ayant une emprise au sol d'au moins 70 m2 sont admis l'aménagement, la rénovation dans les volumes existants.

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, toute

MODIFICATION SIMPLIFIEE

intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article 3 du chapitre II du présent règlement.

Périmètres autour de la canalisation de gaz

- Dans la **zone de dangers très graves** liée à la canalisation de transport de matières dangereuses (ELS) sont interdits :
 - tout nouvel d'Etablissement Recevant du Public (ERP) et relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie
 - tout nouvel Etablissement Recevant du Public d'une capacité de plus de 100 personnes
 - Les Immeubles de Grande Hauteur (IGH)
- Dans la **zone de dangers graves** liée à la canalisation de transport de matières dangereuses (PEL) sont interdits :
 - tout nouvel d'Etablissement Recevant du Public (ERP) relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie
 - Les Immeuble de Grande Hauteur (IGH)
- Dans la **zone de dangers significatifs** liée à la canalisation de transport de matières dangereuses (IRE) : l'urbanisation reste possible, sous réserve d'une analyse par le transporteur de l'impact des projets sur la canalisation.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIES

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, ...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire les exigences en matière de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets.

1. Accès

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées ;

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ;

Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large

MODIFICATION SIMPLIFIEE

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;

Les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer ;

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) ;

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès ;

ARTICLE A 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie autant que possible par des poteaux normalisés, situés au maximum à 150 m des voies praticables, alimentés par des canalisations telles que deux poteaux successifs puissent avoir un débit simultané de 60m³/heure chacun.

A défaut des débits requis, des mesures compensatoires pourront être exigées en fonction du risque encouru.

2. Assainissement

a. Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif non collectif d'assainissement, adapté à la nature géologique du sol et à la topographie du terrain concerné conformément aux prescriptions édictées par l'étude technique présentée au zonage d'Assainissement et de la réglementation en vigueur.

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

b. Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

En l'absence de réseau, des dispositifs appropriés tant sur le plan quantitatif que sur le plan qualitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Dans les zones pourvues d'un réseau, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales pour la collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetés dans le réseau.

Dans les zones de limitation de l'imperméabilisation et de maîtrise des eaux de ruissellement, délimitées dans les annexes sanitaires, toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution

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

4. Défense incendie

Toute construction nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense incendie.

ARTICLE A 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~La superficie minimale des parcelles devra être telle qu'elle puisse recevoir un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et agréé par le service technique compétent.~~

Non réglementé

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

1. Règle générale

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 75 mètres de l'axe de la RD 107 et la RD 950.

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques (existantes, à modifier ou à créer), et de 5 mètres minimum au droit des accès garages

L'implantation des piscines non couvertes devra respecter un recul minimal de 2 mètres des autres voies publiques ~~et privées~~ que la RD 107 et RD 950.

2. Equipements publics et d'infrastructure

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

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

1. Règle générale

Les constructions peuvent être implantées, sur une ou plusieurs limites séparatives. Si les constructions ne joignent pas les limites séparatives, elles doivent être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, les constructions doivent s'implanter sur l'une des limites séparatives latérales.

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

ARTICLE A 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Les constructions nouvelles seront implantées de manière que :

- les baies principales existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal, avec une distance minimum de 8 m (ramenée à 4 m dans le cas particulier d'un patio) ;
- les baies secondaires existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 60°, avec une distance minimum de 4 m.

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Les annexes des constructions agricoles devront se situer à proximité immédiate du bâtiment principal.

2. La distance minimale entre deux constructions non contiguës

La distance minimale entre deux constructions non contiguës même aveugles, ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces prospectus sont établis à partir du sol naturel avant remaniement et/ou terrassement.

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

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

ARTICLE A 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Règle générale

MODIFICATION SIMPLIFIEE

Les hauteurs doivent se mesurer de la façon suivante :

- par rapport au sol naturel apparent, avant travaux. Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 15 mètres qui sont tracées le long de la ligne de la plus grande pente ;
- jusqu'à l'égout du toit de la construction, ouvrages techniques, cheminées,...
- la hauteur des constructions est définie par une hauteur mesurée à l'égout du toit différente selon la localisation de la construction, à proximité ou non d'autres constructions existantes.

La hauteur d'une construction ne devra pas excéder 8 m à l'égout du toit.

Des adaptations pourront être admises pour les superstructures liées et nécessaires à l'exploitation du sol ou du sous-sol.

Des adaptations pourront être admises en cas de terrain en pente.

La réhabilitation ou la rénovation des bâtiments existants devra conserver la hauteur initiale des constructions.

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

2. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

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

ARTICLE A 11- ASPECT EXTERIEUR

1. Constructions à usage d'habitation

Façades

- Les murs séparatifs et murs aveugles doivent être en harmonie avec les façades. L'aspect extérieur devra relever d'une certaine unité avec l'environnement bâti. Les teintes blanches, vives ou froides sont prosrites ainsi que les polychromies.
- Sauf à être en pierres apparentes, les façades devront être enduites (ou éventuellement badigeonnées). Dans le cas d'une maçonnerie de pierre, la façade sera soit laissé apparente et jointoyée au mortier de sable ou enduite au même mortier.
- Les imitations de matériaux telles que fausse brique, fausse pierre, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux en vue d'être recouverts, sont interdites.
- L'utilisation de colonnes décoratives ou tout autre élément architectural anachronique ou étranger à l'architecture locale sont interdits. Dans le cas de restauration, les ornements existantes seront conservées ou restituées.
- Les teintes de couleur des enduits en façade seront mates de ton sable sans jamais être blanc.
- Les volets seront réalisés de préférence de façon traditionnelle (bois croisés et cloutés). Les couleurs vives et blanches sont interdites. Les couleurs pastelées seront préférées aux couleurs franches, vives et froides.

Annexes

MODIFICATION SIMPLIFIEE

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes soins et caractéristiques que le bâtiment principal et suivant les mêmes règles.

Toitures

- Les toitures terrasses et les toitures à un pan sont interdites hormis pour les constructions annexes. Les pans coupés sont autorisés en pignon.
- Les pentes de toiture devront être comprises entre 25 % et 35 %.
- Les toitures seront couvertes de tuiles rondes de teintes claires ou vieilles ; Toutefois, pour les extensions ou les réhabilitations de bâtiments existants, les toitures pourront être réalisées dans une couleur similaire à celle existante.
- Les chiens assis sont interdits.
- Les souches de cheminées devront être réalisées aussi près que possible du faîtage et avoir une forme parallélépipédique. Un léger fruit s'achevant en solin peut être admis. Lorsqu'elles ne sont pas construites en pierres, elles devront être enduites.
- Les conduits apparents en saillies sont interdits à l'exception de ceux des eaux pluviales.

Percements

- Les nouveaux percements réalisés à l'occasion d'une extension ou non sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnement de la façade initiale.
- Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Clôtures

- Les murs de clôture à l'alignement des voies publiques devront être réalisés dans les tons préconisés et dans des maçonneries identiques à celles des façades des bâtiments.
- La clôture pourra éventuellement tant à l'alignement qu'en limite séparative être constitué :
 - de grille simple ou grillage vert d'une hauteur maximale de 2 mètres doublé par des haies vives,
 - de mur bahut de 0,50 mètres de hauteur doublé par des haies vives après avoir été surmontés éventuellement d'un grillage vert ou d'une grille simple d'1.50 m de hauteur maximum.(Hors zone inondable)

Les portes et portails seront de forme simple et peints. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci. Les portes de garages seront pleines (sans oculus) et peintes. Les couleurs vives et blanches sont proscrites.

- Les citernes de combustibles ou autres produits seront enterrées ou, à défaut, masquées par un traitement paysager (haies vives).
- Les soutènements et les parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes.
- Les garde-corps seront métalliques, montés en série verticale. Les barreaudages en tubes horizontaux sont interdits.

2. Construction bénéficiant du changement de destination au titre de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme

Principe général

Il s'applique aux bâtiments ou ensembles de bâtiments agricoles et à leurs abords immédiats, situés dans la zone agricole, désignés au PLU par une étoile (cf. plan de zonage) en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et qui pourront bénéficier d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Il vise à assurer la préservation des principales caractéristiques de ces bâtiments agricoles (grands volumes simples, fonctionnels et sobres...) et de leurs abords immédiats.

D'une manière générale en cas de transformation motivée par le changement de destination des édifices identifiés au plan de zonage, les adaptations seront limitées aux nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation. On privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou partie du bâtiment concernée, en excluant tout pastiche.

Elles doivent par ailleurs respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment en excluant toute adjonction de détails se référant à des architectures montagnardes, rurales, urbaines,...

Implantation, volumétrie, éléments constitutifs

Les principales caractéristiques des bâtiments ou ensembles désignés ne peuvent être altérés. Le volume et l'ordonnance des édifices doivent être conservés.

Toiture

Les éventuelles adaptations de toiture, les cotes d'égout et les pentes doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice ou partie d'édifice par référence à sa destination d'origine.

Dans la mesure du possible, le matériau de couverture sera à conserver ou à restituer. A défaut, le matériau de couverture de substitution présentera la même texture et la même teinte que le ou les matériaux dominants, dans le respect du bâtiment ou de la partie de bâtiment et du voisinage.

Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restituer ou à reconstituer. Et à bannir toute transposition anachronique de détails architecturaux ruraux, montagnards ou urbains sortis de leur contexte. En particulier les pastiches d'architecture traditionnelle anachronique (faux bardages, balcons d'agrément pseudo rustiques ou à référence urbaine, fenêtres à petits bois,...) sont interdits.

Dans le cas où les nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation imposent des créations d'ouvertures nouvelles, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice.

Ravalements

Pour les revêtements de façades, des solutions simples et couvrantes seront privilégiées, en excluant tout « faux rustique » ou détournement de pierre. La réfection des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support (mortier, enduit, chaux, peinture).

3. Constructions à usage agricole

Murs extérieurs

Les couleurs vives et le blanc sont proscrits.

Les façades pourront être réalisées en bardage métallique. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

Toitures

les toitures terrasses (sauf si elles sont végétalisées) sont interdites, les pans coupés sont autorisés en pignon.

Les couleurs de toitures vives (notamment le blanc) sont interdites.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,20 mètre.

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

les installations techniques de service public devront s'intégrer de manière harmonieuse dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords, ...).

ARTICLE A 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les bâtiments d'élevage industriel et les dépôts doivent être accompagnés par des rangées d'arbres de haute tige d'essence locale ou d'une masse boisée de manière à masquer au mieux les constructions.

Les essences plantées sur les parcelles support de constructions à usage d'habitation devront de préférence être d'origine locale.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE OU FORESTIERE « N »

MODIFICATION SIMPLIFIEE

ZONE N

Caractéristiques de la zone

La zone N correspond aux zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

ARTICLE N 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Risques et protections

A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des risques d'Inondations (P.P.R.I), les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir annexe « servitudes d'utilité publique »)

Constructions nouvelles et existantes

- Les installations publiques d'intérêt général sous réserve que toute mesure soit prise pour limiter les incidences sur les paysages, l'environnement, la sécurité ou la salubrité publique.
- Les équipements collectifs sous réserve que toute mesure soit prise pour limiter les incidences sur les paysages, l'environnement, la sécurité ou la salubrité publique.
- L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve :
 - qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère architectural du bâti (respect de l'aspect volumétrique et architectural préexistant) ;
 - que l'extension soit limitée à 25% de l'emprise au sol existante avec une surface de plancher maximale de 170 m².
 - l'aménagement et le changement de destination à usage d'habitation des constructions sous réserve :
 - d'une extension limitée à 15% de l'emprise au sol existante avec une surface de plancher maximale de 170 m² ;
 - de ne pas concerner les bâtiments à ossatures légères, les bâtiments à armature métallique, et les bâtiments d'élevage industriel.

MODIFICATION SIMPLIFIEE

- l'aménagement et l'extension limitée des constructions à usage agricole existantes, sous réserve que les travaux envisagés n'aggravent pas les nuisances supportées par le voisinage ;
- l'aménagement des constructions existantes à usage artisanal ;
- les annexes des constructions à usage d'habitation sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 50 m² et qu'elles soient implantées à proximité immédiate des habitations ;
- les piscines et leurs annexes sous réserve qu'elles s'implantent sur l'unité foncière support d'une construction à usage d'habitation et qu'elles soient implantées à proximité immédiate des habitations.
- Les ouvrages ou constructions et les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux réseaux d'intérêt public, sous réserve que toute mesure soit prise pour limiter les incidences sur les paysages, l'environnement, la sécurité ou la salubrité publique.

Périmètres autour de la canalisation de gaz

- Dans la **zone de dangers très graves** liée à la canalisation de transport de matières dangereuses (ELS) sont interdits :
 - tout nouvel Etablissement Recevant du Public (ERP) et relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie
 - tout nouvel Etablissement Recevant du Public d'une capacité de plus de 100 personnes
 - Les Immeubles de Grande Hauteur (IGH)
- Dans la **zone de dangers graves** liée à la canalisation de transport de matières dangereuses (PEL) sont interdits :
 - tout nouvel Etablissement Recevant du Public (ERP) relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie
 - Les Immeuble de Grande Hauteur (IGH)
- Dans la **zone de dangers significatifs** liée à la canalisation de transport de matières dangereuses (IRE) : l'urbanisation reste possible, sous réserve d'une analyse par le transporteur de l'impact des projets sur la canalisation.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIES

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

1. Accès

MODIFICATION SIMPLIFIEE

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées ;

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ;

Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;

Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 m. toutefois cette emprise peut être réduite à 3.5 m en cas d'opération d'ensemble ou lorsqu'il existe une autre voie d'accès ;

Les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (piétons/cycles) ;

En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères , de lutte contre l'incendie) ;

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès ;

ARTICLE N 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie autant que possible par des poteaux normalisés, situés au maximum à 150 m des voies praticables, alimentés par des canalisations telles que deux poteaux successifs puissent avoir un débit simultané de 60m³/heure chacun.

MODIFICATION SIMPLIFIEE

A défaut des débits requis, des mesures compensatoires pourront être exigées en fonction du risque encouru.

2. Assainissement

a. Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif non collectif d'assainissement, adapté à la nature géologique du sol et à la topographie du terrain concerné conformément aux prescriptions édictées par l'étude technique présentée au zonage d'Assainissement et de la réglementation en vigueur.

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

b. Eaux résiduaires industrielles et artisanaux

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur.

L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

c. Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

En l'absence de réseau, des dispositifs appropriés tant sur le plan quantitatif que sur le plan qualitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Dans les zones pourvues d'un réseau, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales pour la collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetés dans le réseau.

Dans les zones de limitation de l'imperméabilisation et de maîtrise des eaux de ruissellement, délimitées dans les annexes sanitaires, toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Afin de limiter les apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins,...)

3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution

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

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

4. Défense incendie

Toute construction nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense incendie.

ARTICLE N 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~La superficie minimale des parcelles devra être telle qu'elle puisse recevoir un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et agréé par le service technique compétent.~~

Non réglementé

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

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

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

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

1. Règle générale

Les constructions peuvent être implantées, sur une ou plusieurs limites latérales. Si les constructions ne joignent pas les limites séparatives, elles doivent être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, les constructions doivent s'implanter sur l'une des limites séparatives latérales.

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

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

MODIFICATION SIMPLIFIEE

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

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

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

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

ARTICLE N 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Les constructions nouvelles seront implantées de manière que :

les baies principales existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal, avec une distance minimum de 8 m (ramenée à 4 m dans le cas particulier d'un patio) ;

les baies secondaires existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 60°, avec une distance minimum de 4 m.

Les annexes des constructions à usage d'habitation, d'une hauteur inférieure à 3 mètres, la distance minimale peut être ramenée à 4 mètres quelle que soit la hauteur des autres constructions.

2. La distance minimale entre deux constructions non contiguës

La distance minimale entre deux constructions non contiguës même aveugles, ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces prospectus sont établis à partir du sol naturel avant remaniement et/ou terrassement.

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

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

ARTICLE N 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Règle générale

Les hauteurs doivent se mesurer de la façon suivante :

- par rapport au sol naturel apparent, avant travaux. Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 15 mètres qui sont tracées le long de la ligne de la plus grande pente ;
- jusqu'à l'égout du toit de la construction, ouvrages techniques, cheminées,...
- la hauteur des constructions est définie par une hauteur mesurée à l'égout du toit différente selon la localisation de la construction, à proximité ou non d'autres constructions existantes.

La hauteur d'une construction ne devra pas excéder 8 m à l'égout du toit.

Des adaptations pourront être admises pour les superstructures liées et nécessaires à l'exploitation du sol ou du sous-sol.

Des adaptations pourront être admises en cas de terrain en pente.

La réhabilitation ou la rénovation des bâtiments existants devra conserver la hauteur initiale des constructions.

2. Dispositions particulières

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

- dans le cas des annexes, la hauteur maximale ne devra pas excéder 3.50 m à l'égout du toit.

3. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

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

ARTICLE N 11- ASPECT EXTERIEUR

1. Règle générale

Façades

- Les murs séparatifs et murs aveugles doivent être en harmonie avec les façades. L'aspect extérieur devra relever d'une certaine unité avec l'environnement bâti. Les teintes blanches, vives ou froides sont proscrites ainsi que les polychromies.
- Sauf à être en pierres apparentes, les façades devront être enduites (ou éventuellement badigeonnées). Dans le cas d'une maçonnerie de pierre, la façade sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable ou enduite au même mortier.
- Les imitations de matériaux telles que fausse brique, fausse pierre, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux en vue d'être recouverts, sont interdites.
- L'utilisation de colonnes décoratives ou tout autre élément architectural anachronique ou étranger à l'architecture locale sont interdits. Dans le cas de restauration, les ornements existants seront conservés ou restitués.
- Les teintes de couleur des enduits en façade seront mates de ton sable sans jamais être blanc.

MODIFICATION SIMPLIFIEE

- Les volets seront réalisés de préférence de façon traditionnelle (bois croisés et cloutés). Les couleurs vives et blanches sont interdites. Les couleurs pastelées seront préférées aux couleurs franches, vives et froides.

Annexes

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes soins et caractéristiques que le bâtiment principal et suivant les mêmes règles.

Toitures

- les toitures à un pan sont interdites hormis pour les constructions annexes. Les pans coupés sont autorisés en pignon.
- Les pentes de toiture devront être comprises entre 25 % et 35 %.
- Les toitures seront couvertes de tuiles rondes de teintes claires ou vieilles ; Toutefois, pour les extensions ou les réhabilitations de bâtiments existants, les toitures pourront être réalisées dans une couleur similaire à celle existante.
- Les chiens assis sont interdits.
- Les souches de cheminées devront être réalisées aussi près que possible du faîtage et avoir une forme parallélépipédique. Un léger fruit s'achevant en solin peut être admis. Lorsqu'elles ne sont pas construites en pierres, elles devront être enduites.
- Les conduits apparents en saillies sont interdits à l'exception de ceux des eaux pluviales.

Percements

- Les nouveaux percements réalisés à l'occasion d'une extension ou non sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnement de la façade initiale.
- Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Clôtures

- Les murs de clôture à l'alignement des voies publiques devront être réalisés dans les tons préconisés et dans des maçonneries identiques à celles des façades des bâtiments.
- La clôture pourra éventuellement tant à l'alignement qu'en limite séparative être constitué :
 - de grille simple ou grillage vert d'une hauteur maximale de 2 mètres doublé par des haies vives,
 - de mur bahut de 0,50 mètres de hauteur doublé par des haies vives après avoir été surmontés éventuellement d'un grillage vert ou d'une grille simple d'1.50 m de hauteur maximum.(hors zone inondable)
- Les portes et portails seront de forme simple et peints. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci. Les portes de garages seront pleines (sans oculus) et peintes. Les couleurs vives et blanches sont prosrites.
- Les soutènements et les parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes.
- Les garde-corps seront métalliques, montés en série verticale. Les barreaudages en tubes horizontaux sont interdits.

2. Dispositions diverses

MODIFICATION SIMPLIFIEE

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

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

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

ARTICLE N 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les essences plantées sur les parcelles support de constructions à usage d'habitation devront de préférence être d'origine locale.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE NJ

Caractéristiques de la zone

La zone NJ correspond aux secteurs d'accueil des jardins familiaux

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NJ 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Nj2 sont interdites.

ARTICLE NJ 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Risques et protections

A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des risques d'Inondations (P.P.R.I), les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir annexe « servitudes d'utilité publique »)

Constructions nouvelles

- L'implantation d'abris de jardins sous réserve d'être démontables et d'avoir une emprise au sol inférieure à 10 m², et sans autres ouvertures que la porte d'entrée.
- Les aménagements et activités compatibles avec la vocation de la zone (jardins).
- Les constructions d'usage commun permettant l'entreposage de matériel nécessaire à l'exploitation et à l'aménagement des jardins familiaux dans la limite de 50 m² de surface de plancher.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NJ 3 – ACCES ET VOIRIES

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

1. Accès

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées ;

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ;

Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3 m de large

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;

Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 m. toutefois cette emprise peut être réduite à 3.5 m en cas d'opération d'ensemble ou lorsqu'il existe une autre voie d'accès ;

Les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (piétons/cycles) ;

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) ;

MODIFICATION SIMPLIFIEE

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès ;

ARTICLE NJ 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

a. Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif non collectif d'assainissement, adapté à la nature géologique du sol et à la topographie du terrain concerné conformément aux prescriptions édictées par l'étude technique présentée au zonage d'Assainissement et de la réglementation en vigueur.

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

b. Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

En l'absence de réseau, des dispositifs appropriés tant sur le plan quantitatif que sur le plan qualitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Dans les zones pourvues d'un réseau, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales pour la collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetés dans le réseau.

Dans les zones de limitation de l'imperméabilisation et de maîtrise des eaux de ruissellement, délimitées dans les annexes sanitaires, toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

c. Récupération des eaux de toiture

La possibilité d'intégrer un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de toiture dans le respect des législations en vigueur est recommandée.

ARTICLE NJ 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

MODIFICATION SIMPLIFIEE

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

Les installations et aménagements autorisés dans la zone devront s'implanter avec un retrait de 5 mètres du domaine public.

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

Les installations et aménagements autorisés dans la zone peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives, soit en retrait minimum de 3 mètres.

ARTICLE NJ 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE NJ 9- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 20% de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE NJ 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs doivent se mesurer de la façon suivante :

- par rapport au sol naturel apparent, avant travaux. Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 15 mètres qui sont tracées le long de la ligne de la plus grande pente ;
- jusqu'à l'égout du toit de la construction, ouvrages techniques, cheminées,...
- la hauteur des constructions est définie par une hauteur mesurée à l'égout du toit différente selon la localisation de la construction, à proximité ou non d'autres constructions existantes.

La hauteur d'une construction ne devra pas excéder 2.5 m à l'égout du toit.

Des adaptations pourront être admises en cas de terrain en pente.

La réhabilitation ou la rénovation des bâtiments existants devra conserver la hauteur initiale des constructions.

ARTICLE NJ 11- ASPECT EXTERIEUR

Les constructions seront réalisées uniquement en bois, ou avec des matériaux similaires d'aspect.

MODIFICATION SIMPLIFIEE

Les tons et les matériaux des toitures devront s'harmoniser avec les façades.

ARTICLE NJ 12- STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE NJ 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Non réglementé

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NJ 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

TITRE VI – ANNEXES

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES ET LOCALISATION PREVUE POUR EQUIPEMENTS PUBLICS INSCRITS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

EMPLACEMENT RESERVES POUR DES EQUIPEMENTS PUBLICS OU ELARGISSEMENT DE VOIRIE (ARTICLE L.123-1,8° DU CODE DE L'URBANISME)

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts dont la liste ci-après précise leur destination et les collectivités ou organismes bénéficiaires, sont repérables sur les documents graphiques par un numéro qui est affecté à chacun d'eux.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructibles les terrains concernés pour tout autre utilisation que celle prévue dans la liste. En contrepartie de cette prérogative de puissance publique, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquérir son bien en application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

NUMERO	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
1	Extension du cimetière	COMMUNE	2 690 m ²
2	Bassin de rétention	SIBSOMV-COMMUNE	13 250 m ²
3	Voiries à créer	COMMUNE	7 250 m ²
4	Chemins de randonnée vers la Via Venaissia	COMMUNE	12 280 m ²
5	Voies douces	COMMUNE	13 169 m ²
6	Equipements publics	COMMUNE	515 m ²

EMPLACEMENTS RESERVES POUR MIXITE SOCIALE (ARTICLE L.123-2 DU CODE DE L'URBANISME)

Les emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements sont repérables aux documents graphiques par un numéro et une trame spécifique.

Ils constituent des servitudes d'urbanisme et permettent, au propriétaire d'un terrain réservé, de mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de son terrain dans les mêmes conditions et délais prévus pour les emplacements réservés aux articles L. 230-1 et suivants (cf. article L. 123-17 du Code de l'Urbanisme).

N°	Secteur	Nombre logements réaliser minimum	de Nature à programme au concerné	du Pourcentage par catégories de logement	Nombre logements minimum catégories	de par
7	LURMIN	12	Accession libre	40%	5	
			Accession aidée	30%	4	
			Locatif social	30% 70% PLUS 30% PLAI	4	
	LE DEGAY	95	Accession libre	40%	38	
			Accession aidée	30%	29	
			Locatif social	30% 70% PLUS 30% PLAI	28	

LISTE DES ESPACES BOISES CLASSES AU TITRE DES ARTICLES L.130-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME

REFERENCES CADASTRALES	LOCALISATION	SURFACE PROTEGEE (Ha)
346,232,344,347,231,230,377,378	LES PUITTS	1,8
	Ripisylve du BREGOUX	13,2
242,243,245,289,294,293,292,290,291,295	VALERNES- BREGOUX	2,5
	Le long de la VIA VENAISSIA (au nord)	6,4
	Le long de la VIA VENAISSIA (au sud)	6,5
162,812,768	MOURRE DES PINS	4,8
	Ripisylve MEDE	11,0
101	TROU DE LA PIERRE	0,8
90,91,93	LES POUILLAIQUES	1,0
109,493,139 (en partie), 507,508,41,40,39,38	LES POUILLAIQUES- TALAUD	3,5
115,116,138,117,134,137,575,576,387,388,374,379,380,133,382,383,381,130	TALAUD	8,0
151,150,149,152,178,465	MOURRE DEY MASQUO	4,8
338,337,336,330,321,306,940,1069,1071,1072,1070,727,287,285,286	LE DEVES	5,2
950,860,259,257,248 (en partie), 224 (en partie), 246,245,234,233,232,228,1217,227 (en partie)	BARRIOT	5,1
607,164,156,162,161,159,160	CINQ CANTONS	3,4
	Ripisylve de la Sauzette	0,6
TOTAL		79

LEXIQUE

Activité : sont considérés comme locaux à usage d'activité les locaux exclus de la définition bureau au sens de l'article R. 520.1.1-1 et 2 du Code de l'urbanisme ainsi que les logements et les équipements publics. Cette destination regroupe les locaux d'activités commerciales, industrielles ou artisanales.

Affouillements et exhaussements de sol : Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire. Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

Aires de stationnement ouvertes au public : Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils comportent au moins 10 unités, ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Alignement : Il est constitué par la limite entre le domaine privé et le domaine public existant ou prévu.

L'alignement de fait est constitué d'un ensemble de constructions implantés de façon homogène en retrait de l'alignement existant ou projeté.

Aménagement : Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe : bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, abris ou garage pour véhicules et vélos...).

Arbre de haute tige : Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis notamment par les normes AFNOR – NF V 12 051 – 054 et 055

Baie principale : baies destinées à l'éclairage des pièces principales. Lorsqu'une pièce principale possède plusieurs baies, sera considérée exclusivement comme principale la baie de la plus grande superficie. On appelle pièces principales, les pièces de logements destinées au séjour, sommeil et les pièces de travail des bureaux, activités (industrielles ou commerciales).

Baie secondaire : baies destinées à l'éclairage des pièces secondaires ou principales possédant aussi une ou des baies principales. On appelle pièces secondaires, les pièces

autres que les pièces principales notamment les salles d'eau, salles de bains, cuisines, cabinet d'aisance, buanderie, débarras, dégagement, escalier, lingerie.

Caravane : est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction (voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

Mobil-home - Les maisons mobiles ou "mobil-home" sont considérées comme des caravanes si elles conservent en permanence leurs moyens de mobilité (TA Versailles 22.6.84 et rép. Boeuf, Sén. 23.10.86, p 1497). En revanche, si elles sont posées sur le sol (au moyen de plots), elles deviennent des maisons légères soumises à l'obligation du permis de construire (CE 15.04.1983 Rec.Lebon p 154).

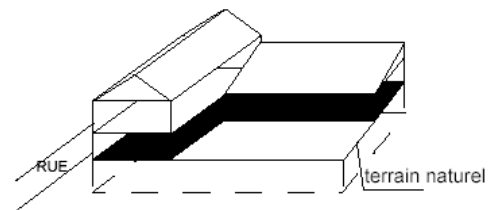
Camping-car - Même si au regard du Code de la route, il s'agit de véhicules automobiles, ils sont considérés comme des caravanes pour l'application des règles de stationnement.

Changement d'affectation : Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés. Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Clôture : Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

Coefficient d'emprise au sol : le Coefficient d'Emprise au Sol est le rapport entre la surface correspondant à la projection verticale du bâtiment au sol, débord de toiture et auvent inclus, à laquelle s'ajoute la surface des terrasses dont la hauteur au-dessus du sol excède 0,60 mètre, et la superficie totale de la propriété.

Coefficient d'Occupation des Sols : Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.



Construction à usage artisanal : il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés

Construction à usage d'entrepôt commercial : ces bâtiments à double usage d'entrepôt et commercial sont à distinguer des bâtiments à usage commercial dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public.

Dent creuse : espace libre compris entre deux bâtiments susceptible de permettre la reconstitution du front bâti

Dépôt de véhicules : Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,

MODIFICATION SIMPLIFIEE

- les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

Encorbellement : construction en saillie du plan vertical d'un mur, soutenue en porte-à-faux par un assemblage de corbeaux (issu de l'ancien français corbel, dont est dérivé le terme d'encorbellement) ou de consoles. Un étagé, une galerie, un balcon, etc., peuvent être en encorbellement.

Egout de toit : Limite basse de toit d'où ruisselle l'eau de pluie récupérée par un chéneau ou une gouttière.

Emprise au sol : L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite :

- des éléments de modénature ou architecturaux (oriel, balcons, débords de toiture inférieurs ou égaux à 50 cm)
- des constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux.
- des bassins de rétention

Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables aux travaux de reconstruction, de réhabilitation et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant une emprise au sol supérieure à celle définie par le règlement.

Equipement collectif :

- bien qui appartient à une personne morale de droit public ou de droit privé et qui a vocation à contribuer à l'intérêt général
- cette destination comprend les équipements privés qui ont des homologues publics (établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale, récréatifs, culturels, culturels, sportifs, etc...)

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

Exploitation agricole : unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L. 311-1 du code Rural.

Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit :

Surface minimum d'installation X nombre d'associés.

Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- ☐ les bâtiments d'exploitation,
- ☐ les bâtiments d'habitation, dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants.

Façade : ensemble des ouvrages ou parties d'ouvrages qui constituent plus les parties verticales d'un bâtiment. Parties de façade / constructions : deux parties de façade distinctes se caractérisent par l'existence d'un décrochement de 0,4 m minimum entre elles.

Faîtage : Ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

Grille avaloir : dispositif d'absorption disposant simultanément d'une grille et d'une ouverture dans le plan vertical du caniveau.

MODIFICATION SIMPLIFIEE

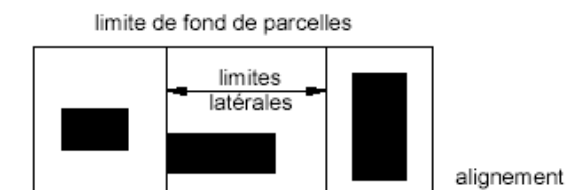
Habitations légères de loisirs : Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation. Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme.

Hameau : petit groupe d'habitations (une dizaine ou une quinzaine d'habitations au maximum) pouvant comprendre également d'autres constructions telles que des bâtiments d'exploitation agricole en zone de montagne, isolés, et distincts du bourg ou du village (la présence d'un commerce ou d'un service public n'est pas nécessaire pour qu'un groupe d'habitation soit qualifié de hameau).

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs :

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

Limites séparatives : limites entre deux propriétés voisines. Elles comprennent les limites latérales et les limites de fond de parcelle.



Marge de recul : Bande de terrain inconstructible dont la largeur comptée à partir de l'alignement ou d'une emprise publique constitue un minimum. Sur cette bande de terrain, les nouvelles constructions sont interdites. Toutefois, les travaux d'amélioration des constructions existantes peuvent y être admis. La marge de recul se distingue de l'alignement en ce sens, qu'elle reste partie intégrante de la propriété concernée.

Parcs d'attraction - Art. R 442 du Code de l'Urbanisme :

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Ces installations sont soumises à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R 442-2 du code de l'urbanisme)

Reconstruction d'un bâtiment dans son volume : Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre.

Saillie : désigne une avance qu'ont les membres, ornements ou moulures au-delà du nu des murs, comme pilastres, chambranles, plinthes, archivoltes, corniches, balcons, appuis

Stationnement de caravane : Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par l'article R 443-3 du Code de l'Urbanisme et pour les motifs définis par l'article R 443-10.

Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale. Au delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

- ☐ sur un terrain aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- ☐ dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Surface de plancher : Elle s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. Cette notion remplace celle de Surface Hors Œuvre Nette et Surface Hors Œuvre Brute à compter du 1^{er} mars 2012.

Voie :

Espace de terrain consacré à la circulation piétonne, automobile...

Voie publique : voie appartenant au domaine public de la circulation (s'applique par extension aux places, squares...).

Voie privée ouverte au public : s'entend d'une voie privée utilisée couramment par des véhicules extérieurs : voie commune à l'intérieur d'un lotissement, voie de desserte d'un parc de stationnement de grand magasin ou d'établissement industriel ou de bureau.... Pour des raisons tant de commodité de la circulation que de sécurité il est exigé des caractéristiques permettant le croisement des véhicules, l'accès de matériel lourd des sapeurs pompiers et des véhicules de collecte des ordures ménagères.

Voie privée réservée aux seuls habitants et leurs visiteurs : s'applique aux voies privées ne devant pas être empruntées normalement par d'autres que les occupants, et pour lesquelles le faible trafic permet des caractéristiques réduites : desserte de parc de stationnement résidentiel.

