



PLU

Plan

Local

Urbanisme

Le Saint-Espirit

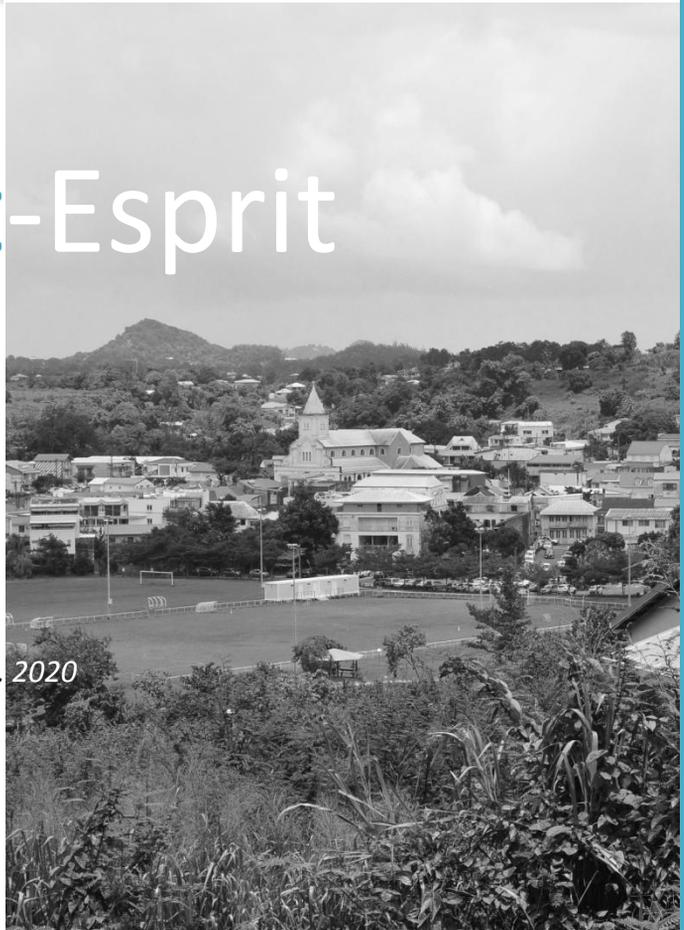
REVISION GENERALE DU PLU:

Prescrite le 20 novembre 2014

Arrêtée le 20 juin 2019

Enquête publique du 05 déc. 2019 au 16 janv. 2020

Approuvée le 09 juillet 2020



SOMMAIRE

INTRODUCTION	2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U1.....	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U2.....	21
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U3.....	33
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U4.....	45
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U5.....	47
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES	68
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	69
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh	79
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	87
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	92
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A1.....	93
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	102
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N1	103
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N2	113
ANNEXES DU REGLEMENT	119
Emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme	120
Emplacements réservés au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme	122
Éléments protégés en application des articles L151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme ...	123

INTRODUCTION

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal du Saint-Esprit.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles (N) repérées au document graphique.

Composantes particulières des documents graphiques :

- En application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, des emplacements sont réservés pour servir d'emprise « aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ». Ils sont délimités sur le plan de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme. La destination des emplacements réservés ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont également précisés sur le document graphique.

Les constructions sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans les dits emplacements réservés, sauf exception prévue au Code de l'Urbanisme pour les constructions à titre précaire.

- Des éléments bâtis et de paysage à protéger sont repérés sur le document graphique en application de l'article L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme et leur liste figure en annexe du règlement.

ADAPTATIONS MINEURES

En application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

AIRES DE STATIONNEMENT

En application de l'article L.151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération dans la limite de 300 mètres, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

- 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

- 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles ;
- 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du Code de la Construction et de l'Habitation.

En application de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L.151-34, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés au premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L.151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS

Au titre de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels en dispose autrement. La construction doit avoir été réalisée conformément à une autorisation du droit des sols préalablement obtenue (permis de construire, déclaration préalable...). Cette obligation ne s'impose pas pour les constructions anciennes édifiées avant la mise en place des autorisations du droit des sols, celles-ci sont réputées régulièrement édifiées.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-23, 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.

PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme.

PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol.

Le Règlement National d'Urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies. Toutefois les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à

R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'Urbanisme relatif :

- Aux périmètres de travaux publics ;
- Aux périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- A la réalisation de réseaux ;
- Aux routes à grande circulation.

S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les Servitudes d'Utilité Publique qui font l'objet d'une notice annexée au présent dossier de PLU ou encore les périmètres de Droit de Prémption Urbain (DPU) mentionnés au sein des annexes informatives du présent dossier de PLU.

Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.

Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

REGLES DE CONSTRUCTION

L'ensemble des constructions créées ou étendues en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitat et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations).

ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES

En application des dispositions de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

LA STRUCTURE DU REGLEMENT

Suite à la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR),

Conformément, à l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme,

Suite au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme, modernisation du PLU,

Le règlement de chaque zone s'organise de la manière suivante :

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (cf. tableau ci-après)

- Paragraphe 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, autorisés.
- Paragraphe 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, interdits ou soumis à des conditions particulières.
- Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

- Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.
- Paragraphe 2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.
- Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.
- Paragraphe 4 : Stationnement.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- Paragraphe 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.
- Paragraphe 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques.

Les schémas et illustrations dans le présent règlement sont opposables.

Tableau récapitulatif des destinations et sous-destination.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	DEFINITION ¹
Exploitation agricole et forestière	■ Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Ex : logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	■ Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière
Habitation	■ Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Ex : maisons individuelles et immeubles collectifs.
	■ Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Ex : maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et de activités service	■ Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle, ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	■ Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. N'entre pas dans cette sous-catégorie la restauration collective.
	■ Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	■ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Ex : cabinets professions libérales, assurances, banques, location de véhicules, salles de sport privées, spa.
	■ Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Ex : résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, maisons familiales de vacances, bâtiments nécessaires au fonctionnement des campings.
	■ Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Equipements collectif et services publics	■ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Ex : constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	■ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Ex : constructions techniques nécessaires au

¹ Sources : arrêté du 10 novembre 2016 et fiche technique Min. Logement mis à jour en février 2017.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	DEFINITION ¹
	assimilés	fonctionnement des services publics, constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	■ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, Equipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	■ Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	■ Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Ex : stades, gymnases, piscines ouvertes au public.
	■ Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Ex : lieux de culte, salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	■ Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire, constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Ex : activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	■ Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Ex : locaux logistiques, data centers
	■ Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	■ Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

Article R.151-18 du Code de l'Urbanisme

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Elles comprennent 6 zones : U1, U2, U3, U4, U5 et UP.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U1

La zone U1 correspond au centre-bourg de la ville du Saint-Esprit dont les limites principales sont les rues Gueydon, Schœlcher, Cassien Sainte-Claire, Stalingrad et des Hibiscus. Cœur commercial de la ville, le bâti y est dense, composé d'habitat, de commerces et de services. Il comporte une dimension patrimoniale et architecturale à préserver et mettre en valeur.

La zone U1 comprend un secteur U1r : il s'agit de secteurs bâtis et soumis aux risques identifiés dans le Plan de Prévention des Risques Naturels. Ils sont classés en zones orange et orange bleu dans la carte réglementaire du PPRN.

La zone comprend également :

- Un périmètre de préservation des linéaires de commerces au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme.
- des constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, figurant au plan de zonage et identifiées en annexe du présent règlement.
- des emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, figurant au plan de zonage (numéro et tableau), ainsi qu'en annexe du présent règlement.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte car il comporte des prescriptions supplémentaires, notamment la conformité aux normes parasismiques et paracycloniques en vigueur.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier, la sécurité des personnes. La sécurisation des projets doit être réalisée sans aggraver les risques par ailleurs.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il est utile de rappeler que toute construction ou utilisation du sol non mentionnée au titre des paragraphes 1 et 2 ci-dessous est admise.

Paragraphe 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, nature d'activités, autorisés.

Sont autorisées :

- Parmi les constructions à destination d'habitation, les sous-destinations suivantes :
 - ◆ Les logements.
 - ◆ Les hébergements.
- Parmi les constructions à destination de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
 - ◆ L'artisanat et le commerce de détail.
 - ◆ La restauration.
 - ◆ Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, excepté ceux mentionnés au paragraphe 2.
 - ◆ Les hébergements hôteliers et touristiques.
- L'ensemble des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics, excepté ceux mentionnés au paragraphe 2.
- Parmi les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les sous-destinations suivantes :
 - ◆ Les bureaux.

Paragraphe 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, nature d'activités, interdits ou soumis à des conditions particulières.

Sont interdits :

- Les constructions de toute nature et les clôtures non perméables à moins de 10 mètres des berges des rivières et ravines.
- Parmi les constructions à destination de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
 - ◆ Les commerces de gros.
 - ◆ L'ouverture de terrains de camping, l'implantation de Résidences Mobiles de Loisirs (RML), d'Habitations Légères de Loisirs (HLL).
- L'ensemble des constructions à usage d'exploitations agricoles et forestières.

- Parmi les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les sous-destinations suivantes :
 - ◆ Les industries.
 - ◆ L'ouverture de carrières.
 - ◆ Les entrepôts de plus de 150 m² de surface de plancher.
 - ◆ Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
 - ◆ Les centres de congrès et d'exposition.
- La destruction d'éléments ou de constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Sont autorisés sous conditions :

- Parmi les constructions les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les sous-destinations suivantes :
 - ◆ Les entrepôts d'une surface de plancher de 150 m² maximale, les dépôts de matériaux, s'ils sont liés à une construction à usage de commerces ou d'activités de service.
- Parmi les constructions à destination de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
 - ◆ Les installations de dépôts d'hydrocarbures liées à un poste de distribution de carburant.
 - ◆ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation préalable ou à déclaration, dès lors :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone,
 - qu'elles ne nuisent pas à leur environnement immédiat,
 - que les nuisances, olfactives, sonores ou celles liées au trafic, susceptibles d'être engendrées par l'activité soient compatibles avec l'environnement immédiat,
 - que les rejets susceptibles d'être émis soient traités à la source.
- Parmi les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les sous-destinations suivantes :
 - ◆ Les autres équipements recevant du public sous réserve :
 - que leur implantation n'entraîne aucune incommodité susceptible de provoquer une gêne pour les habitations voisines,
 - que la totalité des places de stationnement exigées soit créée sur le terrain d'assiette de la construction ou sur un terrain contigu.
- Les affouillements, exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Dispositions particulières applicables dans le secteur U1r :

Les utilisations du sol et les constructions seront admises conformément aux paragraphes 1 et 2 du présent règlement ainsi qu'aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels.

La sécurisation de l'existant est impérative. Le renouvellement et la densification sont autorisés dans ce secteur, à condition de diminuer la vulnérabilité par les mesures de protection appropriées.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.

Sur le périmètre défini au zonage au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, comportant les rues Gueydon, Cassien-Sainte-Claire, Joliot Curie, Capitaine Pierre-Rose et Schœlcher, les rez-de-chaussée comportant un commerce devront être conservés, y compris en cas de cessation d'activités ou de retraite du commerçant.

Le changement de destination de ces surfaces est interdit.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.

1. L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des entrepôts est limitée à 150 m² de surface de plancher.

Pour les autres constructions, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

2. La hauteur des constructions

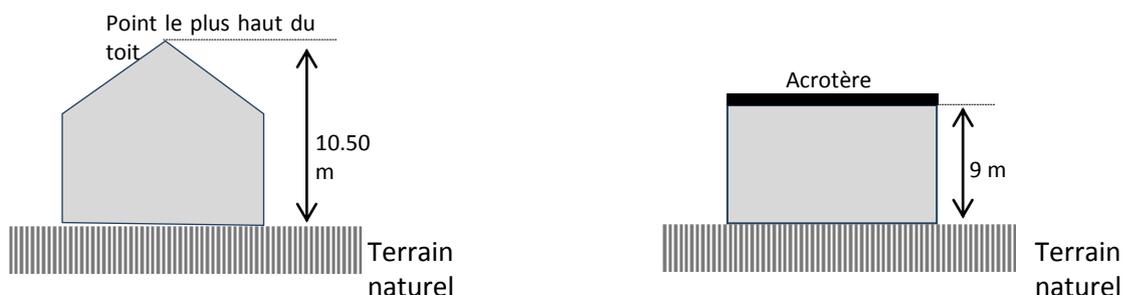
Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut, à l'exception des ouvrages techniques.

La hauteur à l'égout du toit est limitée à 9 mètres ;

La hauteur au faîtage est limitée à 10.50 mètres ;

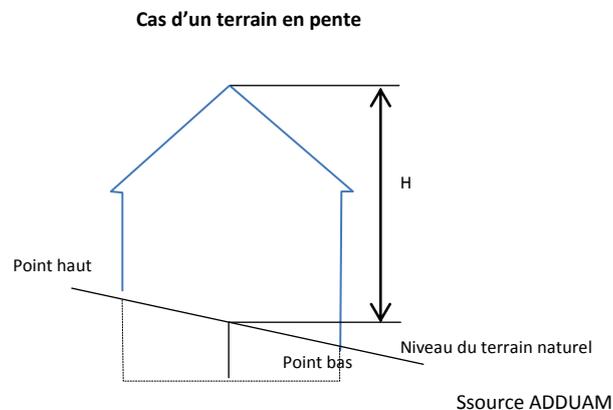
Les bâtiments annexes auront une hauteur maximale de 3.50 mètres au faîtage ;



Source ADDUAM

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (antennes, pylônes, ouvrages et installations techniques).

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au droit de la construction située au point aval.



Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension, sont autorisés sans augmentation de la hauteur de la construction et dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée.

Constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme relatif à des éléments bâtis patrimoniaux et repérés au plan de zonage :

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine à protéger doivent en respecter la hauteur et le gabarit. En aucun cas, la hauteur au faîtage ou à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.

3. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Définition :

Le terme alignement, utilisé dans le présent article, correspond à la limite des emprises publiques ou de la voie avec le terrain d'assiette de la construction. Dès lors qu'un emplacement réservé, pour création ou élargissement de voies, figure aux documents graphiques, la limite considérée est celle de l'emplacement réservé.

La distance à l'alignement est mesurée perpendiculairement de tout point de la construction.

Implantation le long des rues Schoelcher, Cassien Sainte-Claire, Capitaine Pierre-Rose et Alier :

Pour tous les niveaux, les constructions doivent être implantées à l'alignement.

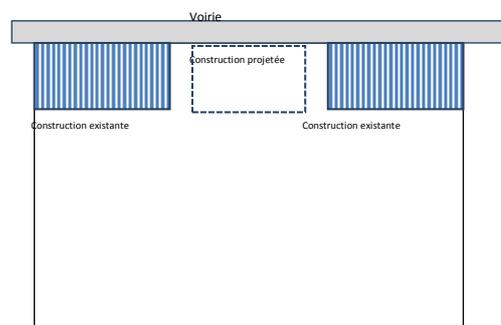
Les saillies en balcon et avancées de toiture sont autorisées dès lors :

- qu'elles ne dépassent pas 1.20 m par rapport à la verticale du mur de façade à l'alignement,
- qu'elles restent en retrait de l'aplomb de la chaussée avec un minimum de 50 cm. Ce surplomb du domaine public doit de plus laisser le passage libre en dessous d'une hauteur minimale de 3 mètres, hormis les consoles ponctuelles nécessaires à la structure du balcon.

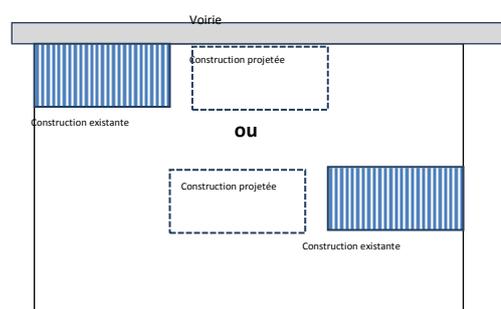
Implantation le long des autres voies :

Les constructions doivent être implantées de façon à assurer la continuité de l'ordonnement des façades des constructions :

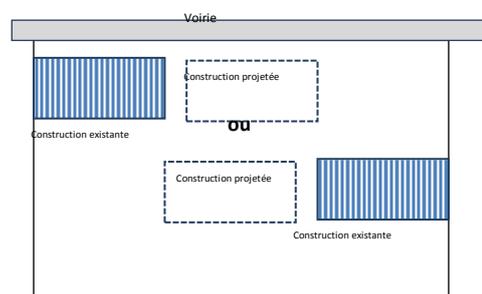
- lorsque la construction est située entre deux constructions à l'alignement, elle doit elle-même être implantée à l'alignement,



- lorsque la construction est située entre une construction à l'alignement et une construction en recul, elle peut s'implanter
A l'alignement,
En retrait, en harmonie avec l'implantation de sa construction voisine



- lorsque la construction est située entre deux constructions en retrait de l'emprise publique, elle doit être implantée en recul, en harmonie avec la ou les construction (s) voisine (s).



Source ADDUAM

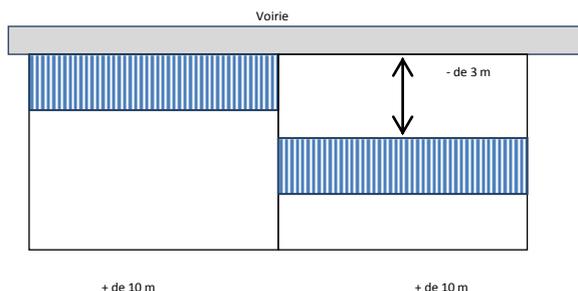
Dispositions particulières :

Une implantation en retrait est admise ou imposée, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

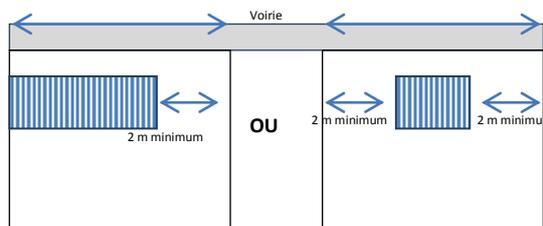
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, implantées différemment des règles ci-dessus,
- lorsqu'il s'agit de constructions annexes à la construction principale ou de construction en second plan, sur un terrain où est implantée une autre construction le long de la voie,
- lorsque le terrain d'assiette est à l'angle de deux voies, dans l'objectif de permettre une meilleure insertion de la construction sur le terrain,
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

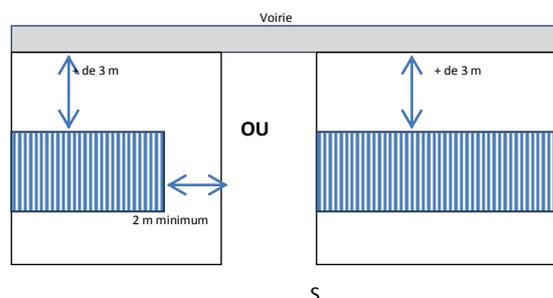
Sur l'alignement et en cas de recul partiel ou total de moins de trois mètres par rapport à l'alignement, la construction doit être implantée d'une limite séparative à l'autre.



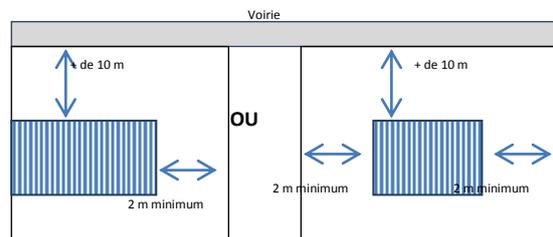
Toutefois, si la façade du terrain est de plus de 10 mètres, la construction peut être édifée en retrait d'une ou des deux limites séparatives avec une distance d'au moins 2 mètres de la dite limite.



Les constructions implantées en recul de plus de 3 mètres de l'alignement peuvent être implantées sur une ou les deux limites séparatives.



Les constructions implantées avec un recul supérieur à 10 mètres de l'alignement doivent être implantées en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales.



Source ADDUAM

5. L'implantation des constructions par rapport aux limites de fond de terrain :

Les constructions doivent être implantées avec un minimum de 4 mètres de la limite de propriété, compté horizontalement de tout point de la construction.

Lorsque le terrain, ou la partie de terrain, est d'une profondeur de moins de 12 mètres, la construction peut être implantée sur la limite ou la partie de limite de fond de terrain.

6. L'implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

Les constructions doivent être édifées en retrait des cours d'eau ou ravine, que ceux-ci marquent la limite de la propriété ou qu'ils la traversent.

Ce retrait doit être au minimum de 10 mètres par rapport à la berge des cours d'eau ou ravines.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes de celles fixées aux points 4, 5 et 6 peuvent être imposées ou autorisées lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble.

7. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, la distance entre les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Paragraphe 2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions, les restaurations, les extensions ainsi que les réalisations d'ouvrages, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives.

1. Façades

Pour toutes les constructions, les couleurs des façades doivent être en harmonie avec le site environnant.

La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les enduits ou bardages extérieurs des constructions autorisées doivent faire l'objet d'une composition chromatique soignée destinée à assurer leur intégration dans le site.

Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Il est demandé des teintes claires, à l'exception des petites surfaces où les couleurs peuvent être d'une teinte plus soutenues. Les couleurs soutenues peuvent être autorisées, sous réserve que celles-ci ne portent pas atteinte à l'ambiance générale du quartier, tout comme la couleur blanche.

Cependant, la couleur blanche en façade n'est pas autorisée dans le périmètre de protection des monuments historiques.

L'association de couleur entre la façade et les petites surfaces (menuiseries, bandeaux, encadrements, garde-corps) est autorisée sous réserve que l'association ne porte pas atteinte à la qualité paysagère proche ou lointaine.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions

2. Façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent respecter les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Si un commerce est continu en rez-de-chaussée sur plusieurs bâtiments, l'aménagement de la façade doit être composé de façon à préserver le rythme et la discontinuité apparente des constructions successives.

Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

3. Toitures et couvertures

Les toitures des constructions doivent être réalisées avec une pente comprise entre 15° et 30°. En règle générale, les toitures se composent de deux pentes, une croupe côté pignon lorsque la construction est discontinue avec le bâti voisin étant autorisée.

Les toitures à un pan sont autorisées, sous réserve que le projet architectural respecte l'harmonie du quartier.

Les avancées de toit en long pan qui, en règle générale viennent recouvrir les balcons de l'étage doivent être réalisées avec coyau de façon à créer une brisure et que leur pente ne soit pas dans la continuité de celle du corps de la construction.

Couleurs des toitures :

Le choix de la couleur des toitures de toute construction respectera la palette ci-dessous.



4. Installations d'énergies alternatives

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Elles peuvent être réalisées :

- En toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- En façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

Les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction.

5. Décors et éléments de modénature

Les façades devront être animées d'éléments de modénatures tels que bandeaux, moulures, encadrement de baies, consoles ou garde-corps de ferronnerie ouvragés...

6. Clôtures

Les clôtures sur rue ou espace public ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur, les parties pleines étant limitées à 70 cm.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings ou brique à enduire, est interdit.

7. Constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme relatif à des éléments bâtis patrimoniaux et repérés au plan de zonage :

Les travaux sur des éléments bâtis patrimoniaux à protéger, qu'il s'agisse de travaux de réfection ou d'extension, doivent permettre de préserver la qualité de la construction d'origine dans ses aspects les plus remarquables, voire de les révéler.

Ces constructions sont repérées au plan graphique et leur liste est annexée au présent règlement. Pour chacune d'elles, les caractéristiques remarquables à préserver sont indiquées dans cette annexe (nature de l'intérêt).

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les espaces libres non affectés ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagers.

Les aires de stationnement doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, pavés ou dalle gazon de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Paragraphe 4 : Stationnement.

Toute construction comportant au moins 6 logements, il est exigé l'aménagement de stationnements correspondant aux besoins des habitants.

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements ou de bureaux, il doit être créé un local commun pour les deux roues, poussettes, d'au moins 1.5% de la surface de plancher, sans être inférieur à 6 m².

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.

1. Accès

Définition :

L'accès correspond à la limite entre la façade du terrain et la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

Tout terrain, pour qu'il soit constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage.

Les accès doivent être adaptés à l'opération 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.

2. Voirie

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions.

Les voies ou cheminements piétons doivent avoir une largeur minimale de 1.50 mètre.

Paragraphe 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques.

3. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conforme aux normes en vigueur.

4. Eaux usées

Pour toute construction, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées, autres que celles domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

5. Eaux pluviales

Lorsque le réseau collecteur d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux vers ce dernier dans le respect des normes de rejets qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et sous-sol. L'évacuation des eaux pluviales et épurées ne devra créer aucune nuisance dans la destination finale ou sur les propriétés voisines. Elles devront être canalisées jusque dans l'exutoire.

Des noues paysagères ou autres espaces végétalisés peuvent être aménagés sur le terrain afin de permettre l'écoulement des eaux vers l'exutoire.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont imposés avec une réutilisation appropriée (arrosage, eaux sanitaires,) conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux issues des parkings et des voies privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

6. Réseaux divers

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date du dépôt de l'autorisation. Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

7. Communications numériques

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

8. Déchets

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs logements, un emplacement aménagé couvert doit être prévu pour accueillir les différents conteneurs de déchets ménagers prévus par le concessionnaire. Ce local doit être situé à proximité d'une voie adaptée à la circulation des poids lourds.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U2

La zone U2 correspond aux extensions urbaines du centre-bourg du Saint-Esprit, du quartier de Morne Rouge jusqu'à Gueydon. Il s'agit d'une zone mixte où l'habitat individuel prédomine. On y trouve également des activités économiques de type commercial et artisanal.

Elle comprend :

- Un secteur U2a relatif à une opération d'aménagement d'ensemble de grande hauteur.
- Un secteur U2r et U2ar : il s'agit de secteurs bâtis et soumis aux risques identifiés dans le Plan de Prévention des Risques Naturels. Ils sont classés en zones orange et orange bleu dans la carte réglementaire du PPRN.

Cette zone comprend également des emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, figurant au plan de zonage (numéro et tableau), ainsi qu'en annexe du présent règlement.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte car il comporte des prescriptions supplémentaires, notamment la conformité aux normes parasismiques et paracycloniques en vigueur.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier, la sécurité des personnes. La sécurisation des projets doit être réalisée sans aggraver les risques par ailleurs.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il est utile de rappeler que toute construction ou utilisation du sol non mentionnée au titre des paragraphes 1 et 2 ci-dessous est admise.

Paragraphe 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, nature d'activités, autorisés.

Sont autorisées :

- Parmi les constructions à destination d'habitation, les sous-destinations suivantes :
 - ◆ Les logements.
 - ◆ Les hébergements.
- Parmi les constructions à destination de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
 - ◆ L'artisanat et le commerce de détail.
 - ◆ La restauration.
 - ◆ Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, excepté ceux mentionnés au paragraphe 2.
 - ◆ Les hébergements hôteliers et touristiques.
- L'ensemble des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics, excepté ceux mentionnés au paragraphe 2.
- Parmi les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les sous-destinations suivantes :
 - ◆ Les bureaux.

Paragraphe 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, nature d'activités, interdits ou soumis à des conditions particulières.

Sont interdits :

- Les constructions de toute nature et les clôtures non perméables à moins de 10 mètres des berges des rivières et ravines.
- Parmi les constructions à destination de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
 - ◆ Les commerces de gros.
 - ◆ L'ouverture de terrains de camping, l'implantation de Résidences Mobiles de Loisirs (RML), d'Habitations Légères de Loisirs (HLL).
- L'ensemble des constructions à usage d'exploitations agricoles et forestières.

- Parmi les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les sous-destinations suivantes :
 - ◆ Les industries.
 - ◆ L'ouverture de carrières.
 - ◆ Les entrepôts de plus de 150 m² de surface de plancher.
 - ◆ Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
 - ◆ Les centres de congrès et d'exposition.

Sont autorisés sous conditions :

- Parmi les constructions les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les sous-destinations suivantes :
 - ◆ Les entrepôts d'une surface de plancher de 150 m² maximale, les dépôts de matériaux, s'ils sont liés à une construction à usage de commerces ou d'activités de service.
- Parmi les constructions à destination de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
 - ◆ Les installations de dépôts d'hydrocarbures liées à un poste de distribution de carburant.
 - ◆ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation préalable ou à déclaration, dès lors :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone,
 - qu'elles ne nuisent pas à leur environnement immédiat,
 - que les nuisances, olfactives, sonores ou celles liées au trafic, susceptibles d'être engendrées par l'activité soient compatibles avec l'environnement immédiat,
 - que les rejets susceptibles d'être émis soient traités à la source.
- Parmi les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les sous-destinations suivantes :
 - ◆ Les autres équipements recevant du public sous réserve :
 - que leur implantation n'entraîne aucune incommodité susceptible de provoquer une gêne pour les habitations voisines,
 - que la totalité des places de stationnement exigées soit créée sur le terrain d'assiette de la construction ou sur un terrain contigu.
- Les affouillements, exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Dispositions particulières applicables dans les secteurs U2r et U2ar :

Les utilisations du sol et les constructions seront admises conformément aux paragraphes 1 et 2 du présent règlement ainsi qu'aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels. **La sécurisation de l'existant est impérative. Les mesures de protection nécessaires devront être prises afin de diminuer la vulnérabilité.**

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.

Non règlementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.**1. L'emprise au sol des constructions****Définition :**

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des orielles et des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les sous-sols et les parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0.60 mètre à compter du sol avant travaux.

Excepté dans le secteur U2a, l'emprise au sol des constructions, y compris les bâtiments annexes ne doit pas excéder 75% de la superficie du terrain.

Dans le secteur U2a, l'emprise au sol des constructions, y compris les bâtiments annexes ne doit pas excéder 45% de la superficie du terrain.

2. La hauteur des constructions**Définition :**

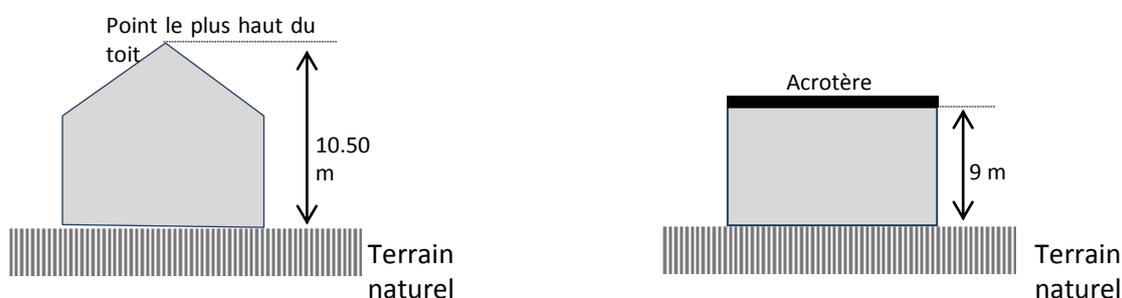
La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel* jusqu'au point le plus haut, à l'exception des ouvrages techniques.

Dans la zone U2, excepté dans le secteur U2a :

La hauteur à l'égout du toit est limitée à 9 mètres ;

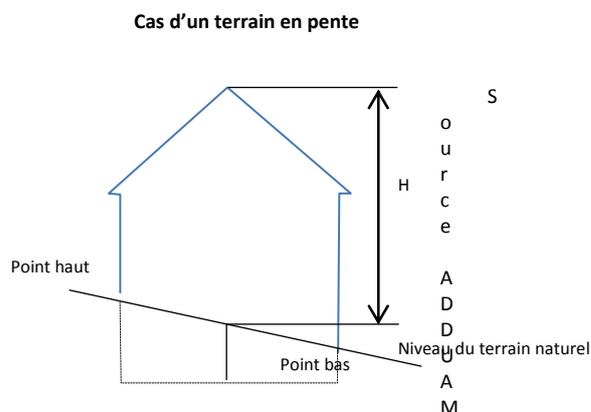
La hauteur au faîtage est limitée à 10.50 mètres ;

Les bâtiments annexes auront une hauteur maximale de 3.50 mètres au faîtage ;



Source ADDUAM

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au droit de la construction située au point aval.



Dans le secteur U2a :

Dans le secteur U2a, la hauteur au faîtage est limitée à 12 mètres ;
Les bâtiments annexes auront une hauteur maximale de 3.50 mètres.

Dispositions particulières :

Les antennes, pylônes et autres ouvrages et installations techniques ne sont pas soumis à une règle de hauteur. Toutefois, le choix de leur implantation doit veiller à la meilleure insertion possible dans le site.

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celles fixées dans le présent article peuvent faire l'objet d'extension sans surélévation dans l'harmonie des hauteurs existantes dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée.

3. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Définition :

Le terme alignement, utilisé dans le présent article, correspond à la limite des emprises publiques ou de la voie avec le terrain d'assiette de la construction. Dès lors qu'un emplacement réservé, pour création ou élargissement de voies, figure aux documents graphiques, la limite considérée est celle de l'emplacement réservé.

La distance à l'alignement est mesurée perpendiculairement de tout point de la construction.

Dans la zone U2, excepté dans le secteur U2a :

Les constructions doivent être implantées :

- ◆ Soit à l'alignement. Cette règle s'applique à tous les niveaux de la construction ;
- ◆ Soit avec un recul minimum de 3 mètres.

Les saillies en balcon et d'avancée de toiture sont autorisées avec un maximum de 0.80 m par rapport à la verticale du mur de façade à l'alignement. Ce surplomb du domaine public doit toutefois laisser le passage libre en dessous d'une hauteur de 2.80 m minimum, hormis les consoles ponctuelles nécessaires à la structure du balcon.

Dans le secteur U2a :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres.

Dispositions particulières :

Une implantation différente de la règle générale est admise, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1° Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, implantées différemment de la règle ci-dessus. Dans ce cas, l'extension est autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante ;

2° Lorsqu'il s'agit de constructions annexes à la construction principale, ou de constructions en second plan, sur un terrain où est implantée une autre construction le long de la voie ;

3° Lorsque le terrain d'assiette est à l'angle de deux voies, dans l'objectif de permettre une meilleure insertion de la construction sur le terrain ;

4° Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères.

4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparativesDans la zone U2, excepté dans le secteur U2a :

Les constructions implantées à l'alignement, en recul partiel ou total de moins de 10 mètres peuvent être implantées sur une ou sur les deux limites séparatives.

Les constructions implantées en recul d'au moins 10 mètres de l'alignement peuvent être implantées sur une limite séparative ou en retrait des deux limites, avec une distance d'au moins 2 mètres de la dite limite.

Dans le secteur U2a :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 4 mètres.

Dispositions particulières :

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension, sont autorisés, dans le prolongement de la construction.

5. Implantation par rapport au fond de terrain

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain avec un minimum de 4 mètres comptés horizontalement de tout point de la construction jusqu'à la limite de propriété.

Lorsque le terrain, ou la partie de terrain, est d'une profondeur de moins de 12 mètres, la construction peut être implantée sur la limite ou la partie de limite de fond de terrain.

6. Implantation par rapport aux cours d'eau

Les constructions doivent être édifiées en retrait des cours d'eau que ceux-ci marquent la limite de la propriété ou qu'ils la traversent. Ce retrait doit être au minimum de 10 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et ravines.

7. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, la distance entre les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Paragraphe 2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions, les restaurations, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives.

1. Façades

Pour toutes les constructions, les couleurs des façades doivent être en harmonie avec le site environnant. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les enduits ou bardages extérieurs des constructions autorisées doivent faire l'objet d'une composition chromatique soignée destinée à assurer leur intégration dans le site.

Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Il est demandé des teintes claires, à l'exception des petites surfaces où les couleurs peuvent être d'une teinte plus soutenues. Les couleurs soutenues peuvent être autorisées, sous réserve que celles-ci ne portent pas atteinte à l'ambiance générale du quartier, tout comme la couleur blanche.

L'association de couleur entre la façade et les petites surfaces (menuiseries, bandeaux, encadrements, garde-corps) est autorisée sous réserve que l'association ne porte pas atteinte à la qualité paysagère proche ou lointaine.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

2. Façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent respecter les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Si un commerce est continu en rez-de-chaussée sur plusieurs bâtiments, l'aménagement de la façade doit être composé de façon à préserver le rythme et la discontinuité apparente des constructions successives.

Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

3. Toitures et couvertures

Les toitures des constructions doivent être réalisées avec une pente comprise entre 15° et 30°. En règle générale, les toitures se composent de deux pentes, une croupe côté pignon lorsque la construction est discontinue avec le bâti voisin étant autorisée.

Les toitures à un pan sont autorisées, sous réserve que le projet architectural respecte l'harmonie du quartier.

Les avancées de toit en long pan qui, en règle générale viennent recouvrir les balcons de l'étage doivent être réalisées avec coyau de façon à créer une brisure et que leur pente ne soit pas dans la continuité de celle du corps de la construction.

Couleurs des toitures :

Le choix de la couleur des toitures de toute construction respectera la palette ci-dessous.



4. Installations d'énergies alternatives

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Elles peuvent être réalisées :

- En toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- En façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

Les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction.

5. Clôtures

Les clôtures sur rue ou espace public ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur, les parties pleines étant limitées à 70 cm.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings ou brique à enduire, est interdit.

6. Citernes d'eau

Les réservoirs de recueil des eaux de pluie, citernes ou cuves, doivent être implantés de façon à ce que leur impact visuel depuis l'espace public soit réduit ou masqué par un écran végétal.

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les espaces libres non affectés ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagers.

Les aires de stationnement doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, pavés ou dalle gazon de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Paragraphe 4 : Stationnement.

Les besoins en stationnement correspondant aux constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Pour les destinations ci-dessous, il est exigé au minimum :

Pour les constructions à destination de logement : une place de stationnement par logement

Pour les constructions à destination d'activités artisanales : une place pour 50 m² de surface de plancher ;

Pour les constructions à destination de commerces : une place pour 25 m² de surface de vente.

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements ou de bureaux, il doit être créé un local commun pour les deux roues, poussettes, d'au moins 1.5% de la surface de plancher, sans être inférieur à 6 m².

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.

1. Accès

Définition :

L'accès correspond à la limite entre la façade du terrain et la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

Tout terrain, pour qu'il soit constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage.

Les accès doivent être adaptés à l'opération 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.

2. Voirie

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions. Leur emprise ne doit cependant pas être inférieure à :

- 6 mètres lorsqu'elles ne desservent que 3 constructions au plus ;
- 8 mètres si elles desservent davantage de constructions.

Les voies ou cheminements piétons doivent avoir une largeur minimale de 1.50 mètre.

Paragraphe 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques.

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

2. Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public et pour les constructions existantes dans les deux ans après mise en service du réseau neuf.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des masses d'eau souterraines, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

L'évacuation des eaux usées, autres que celles domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

3. Eaux pluviales

Dans les zones d'assainissement collectif, les eaux pluviales doivent être recueillies séparément des eaux usées.

Lorsque le réseau collecteur d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux vers ce dernier dans le respect des normes de rejets qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et sous-sol. L'évacuation des eaux pluviales et épurées ne devra créer aucune nuisance dans la destination finale ou sur les propriétés voisines. Elles devront être canalisées jusque dans l'exutoire.

Des noues paysagères ou autres espaces végétalisés (illustration) peuvent être aménagés sur le terrain afin de permettre l'écoulement des eaux vers l'exutoire.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont imposés avec une réutilisation appropriée (arrosage, eaux sanitaires, eaux de lavage...) conformément à la réglementation en vigueur.

4. Réseaux divers

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date du dépôt de l'autorisation. Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

5. Communications numériques

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

6. Déchets

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs logements, un emplacement aménagé couvert doit être prévu pour accueillir les différents conteneurs de déchets ménagers prévus par le concessionnaire. Ce local doit être situé à proximité d'une voie adaptée à la circulation des poids lourds.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U3

La zone U3 correspond aux quartiers résidentiels, plus ou moins proches du centre-bourg et principalement constitués d'habitations individuelles. Plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble ont également été réalisées sur ces différents quartiers. La densité du bâti est moins dense que celle constatée sur le bourg.

Elle comprend :

- Un secteur U3a relatif à des opérations d'aménagement d'ensemble de grande hauteur.
- Un secteur U3r : il s'agit de secteurs bâtis et soumis aux risques identifiés dans le Plan de Prévention des Risques Naturels. Ils sont classés en zones orange et orange bleu dans la carte réglementaire du PPRN.

Cette zone comprend également :

- Des constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, figurant au plan de zonage et identifiées en annexe du présent règlement.
- Des éléments protégés au titre des articles L 151-23 du Code de l'urbanisme : espaces paysagers protégés ou à mettre en valeur, alignement d'arbres ou haies à protéger.
- Des emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, figurant au plan de zonage (numéro et tableau), ainsi qu'en annexe du présent règlement.
- Un emplacement réservé relatif à un secteur de mixité sociale et fonctionnelle, au titre de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 30 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte car il comporte des prescriptions supplémentaires. notamment la conformité aux normes parasismiques et paracycloniques en vigueur.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier, la sécurité des personnes. La sécurisation des projets doit être réalisée sans aggraver les risques par ailleurs.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il est utile de rappeler que toute construction ou utilisation du sol non mentionnée au titre des paragraphes 1 et 2 ci-dessous est admise.

Paragraphe 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, nature d'activités, autorisés.

Sont autorisées :

- Parmi les constructions à destination d'habitation, les sous-destinations suivantes :
 - ◆ Les logements.
 - ◆ Les hébergements.
- Parmi les constructions à destination de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
 - ◆ L'artisanat et le commerce de détail.
 - ◆ La restauration.
 - ◆ Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, excepté ceux mentionnés au paragraphe 2.
 - ◆ Les hébergements hôteliers et touristiques.
- L'ensemble des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics, excepté ceux mentionnés au paragraphe 2.
- Parmi les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les sous-destinations suivantes :
 - ◆ Les bureaux.

Paragraphe 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, nature d'activités, interdits ou soumis à des conditions particulières.

Sont interdits :

- Les constructions de toute nature et les clôtures non perméables à moins de 10 mètres des berges des rivières et ravines.
- Parmi les constructions à destination de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
 - ◆ Les commerces de gros.
 - ◆ Les installations de dépôts d'hydrocarbures liées à un poste de distribution de carburant.
 - ◆ L'ouverture de terrains de camping, l'implantation de Résidences Mobiles de Loisirs (RML), d'Habitations Légères de Loisirs (HLL).
- L'ensemble des constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières.

- Parmi les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les sous-destinations suivantes :
 - ◆ Les industries.
 - ◆ L'ouverture de carrières.
 - ◆ Les entrepôts de plus de 150 m² de surface de plancher.
 - ◆ Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
 - ◆ Les centres de congrès et d'exposition.
- La destruction d'éléments ou de constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Sont autorisés sous conditions :

- Parmi les constructions les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les sous-destinations suivantes :
 - ◆ Les entrepôts d'une surface de plancher de 150 m² maximale, les dépôts de matériaux, s'ils sont liés à une construction à usage de commerces ou d'activités de service, et dès lors qu'elles sont situées dans le même site, construction ou annexe de la construction principale.
- Parmi les constructions à destination de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
 - ◆ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation préalable ou à déclaration, dès lors :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone,
 - qu'elles ne nuisent pas à leur environnement immédiat,
 - que les nuisances, olfactives, sonores ou celles liées au trafic, susceptibles d'être engendrées par l'activité soient compatibles avec l'environnement immédiat,
 - que les rejets susceptibles d'être émis soient traités à la source.
- Parmi les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les sous-destinations suivantes :
 - ◆ Les autres équipements recevant du public sous réserve :
 - que leur implantation n'entraîne aucune incommodité susceptible de provoquer une gêne pour les habitations voisines,
 - que la totalité des places de stationnement exigées soit créée sur le terrain d'assiette de la construction ou sur un terrain contigu.
- Les affouillements, exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Dispositions particulières applicables dans le secteur U3r :

Les utilisations du sol et les constructions seront admises conformément aux paragraphes 1 et 2 du présent règlement ainsi qu'aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels.

La sécurisation de l'existant est impérative. Les mesures de protection nécessaires devront être prises afin de diminuer la vulnérabilité.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.

Conformément aux objectifs de mixité sociale tels que définis par l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, la zone U3 est concernée par un emplacement réservé au sein duquel 50 % du programme ou de l'opération de logements devra être affecté à du logement locatif financé par un prêt de l'État dans les secteurs identifiés au plan de zonage (emplacement réservé mixité sociale n°1).

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.**1. L'emprise au sol des constructions****Définition :**

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels et des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les sous-sols et les parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0.60 mètre à compter du sol avant travaux.

Excepté dans le secteur U3a, l'emprise au sol des constructions, y compris les bâtiments annexes ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.

Dans le secteur U3a, l'emprise au sol des constructions, y compris les bâtiments annexes ne doit pas excéder 45% de la superficie du terrain.

2. La hauteur des constructions**Définition :**

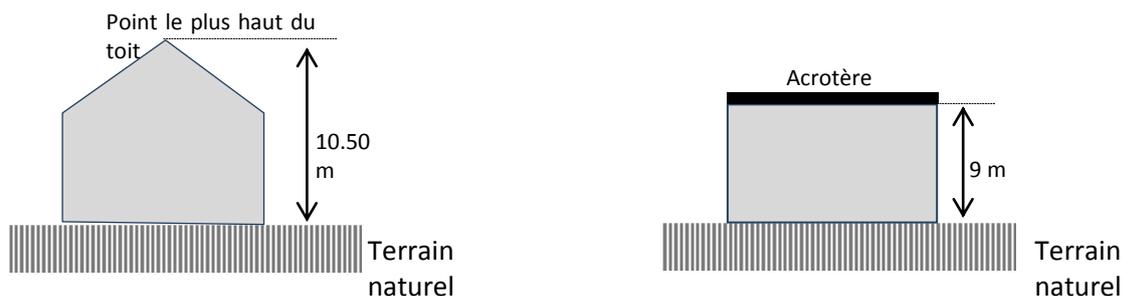
La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel* jusqu'au point le plus haut, à l'exception des ouvrages techniques.

Dans la zone U3, excepté dans le secteur U3a :

La hauteur à l'égout du toit est limitée à 9 mètres ;

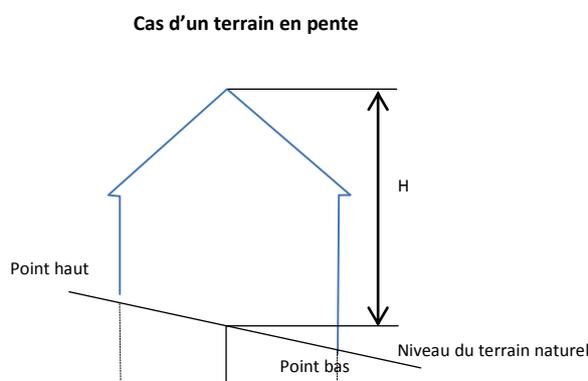
La hauteur au faîtage est limitée à 10.50 mètres ;

Les bâtiments annexes auront une hauteur maximale de 3.50 mètres au faîtage ;



Source ADDUAM

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au droit de la construction située au point aval.



Source ADDUAM

Dans le secteur U3a :

Dans le secteur U3a, la hauteur au faîtage est limitée à 12 mètres ;
Les bâtiments annexes auront une hauteur maximale de 3.50 mètres.

Dispositions particulières :

Les antennes, pylônes et autres ouvrages et installations techniques ne sont pas soumis à une règle de hauteur. Toutefois, le choix de leur implantation doit veiller à la meilleure insertion possible dans le site.

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celles fixées dans le présent article peuvent faire l'objet d'extension sans surélévation dans l'harmonie des hauteurs existantes dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée.

Constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme relatif à des éléments bâtis patrimoniaux et repérés au plan de zonage :

Tous travaux réalisés sur « un élément de patrimoine bâti à protéger » doivent en respecter la hauteur et le gabarit. En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un « élément de patrimoine bâti à protéger » ne peut être modifiée.

3. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Définition :

Le terme alignement, utilisé dans le présent article, correspond à la limite des emprises publiques ou de la voie avec le terrain d'assiette de la construction. Dès lors qu'un emplacement réservé, pour création ou élargissement de voies, figure aux documents graphiques, la limite considérée est celle de l'emplacement réservé.

La distance à l'alignement est mesurée perpendiculairement de tout point de la construction.

Dans la zone U3, excepté dans le secteur U3a :

Les constructions doivent être implantées :

- ◆ Soit à l'alignement. Cette règle s'applique à tous les niveaux de la construction ;
- ◆ Soit avec un recul minimum de 3 mètres.

Dans le secteur U3a :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres.

Dispositions particulières :

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension, sont autorisés, dans le prolongement de la construction.

4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone U3, excepté dans le secteur U3a :

Les constructions implantées à l'alignement, en recul partiel ou total de moins de 10 mètres peuvent être implantées sur une ou sur les deux limites séparatives.

Les constructions implantées en recul d'au moins 10 mètres de l'alignement peuvent être implantées sur une limite séparative ou en retrait des deux limites, avec une distance d'au moins 2 mètres de la dite limite.

Dans le secteur U3a :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 4 mètres.

Dispositions particulières :

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension, sont autorisés, dans le prolongement de la construction.

5. Implantation par rapport au fond de terrain

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain avec un minimum de 4 mètres comptés horizontalement de tout point de la construction jusqu'à la limite de propriété. Lorsque le terrain, ou la partie de terrain, est d'une profondeur de moins de 12 mètres, la construction peut être implantée sur la limite ou la partie de limite de fond de terrain.

6. Implantation par rapport aux cours d'eau

Les constructions doivent être édifiées en retrait des cours d'eau que ceux-ci marquent la limite de la propriété ou qu'ils la traversent. Ce retrait doit être au minimum de 10 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et ravines.

7. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, la distance entre les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Paragraphe 2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions, les restaurations, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives.

1. Façades

Pour toutes les constructions, les couleurs des façades doivent être en harmonie avec le site environnant. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les enduits ou bardages extérieurs des constructions autorisées doivent faire l'objet d'une composition chromatique soignée destinée à assurer leur intégration dans le site.

Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Il est demandé des teintes claires, à l'exception des petites surfaces où les couleurs peuvent être d'une teinte plus soutenues. Les couleurs soutenues peuvent être autorisées, sous réserve que celles-ci ne portent pas atteinte à l'ambiance générale du quartier, tout comme la couleur blanche.

L'association de couleur entre la façade et les petites surfaces (menuiseries, bandeaux, encadrements, garde-corps) est autorisée sous réserve que l'association ne porte pas atteinte à la qualité paysagère proche ou lointaine.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

2. Toitures et couvertures

Les toitures des constructions doivent être réalisées avec une pente comprise entre 15° et 30°. En règle générale, les toitures se composent de deux pentes, une croupe côté pignon lorsque la construction est discontinue avec le bâti voisin étant autorisée.

Les toitures à un pan sont autorisées, sous réserve que le projet architectural s'intègre dans l'harmonie du quartier.

Les avancées de toit en long pan qui, en règle générale viennent recouvrir les balcons de l'étage doivent être réalisées avec coyau de façon à créer une brisure et que leur pente ne soit pas dans la continuité de celle du corps de la construction.

Couleurs des toitures :

Le choix de la couleur des toitures de toute construction respectera la palette ci-dessous.



3. Installations d'énergies alternatives

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Elles peuvent être réalisées :

- En toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- En façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

Les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction.

4. Clôtures

Les clôtures sur rue ou espace public ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur, les parties pleines étant limitées à 70 cm.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings ou brique à enduire, est interdit.

5. Citernes d'eau

Les réservoirs de recueil des eaux de pluie, citernes ou cuves, doivent être implantés de façon à ce que leur impact visuel depuis l'espace public soit réduit ou masqué par un écran végétal.

6. Constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme relatif à des éléments bâtis patrimoniaux et repérés au plan de zonage :

De façon générale, les travaux sur des constructions « identifiées », qu'il s'agisse de travaux de réfection ou d'extension, doivent permettre de préserver la qualité de la construction d'origine dans ses aspects les plus remarquables, voire de les révéler.

Ces constructions sont repérées au plan graphique de zonage, leur liste est annexée au présent règlement. Pour chacune d'elles, les caractéristiques remarquables à préserver sont indiquées dans cette annexe.

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Les marges de recul devront recevoir un aménagement paysager. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

40% des espaces libres de toute construction doivent être traités en espace de pleine terre. Ces espaces ne peuvent être affectés au stationnement.

Les espaces libres devront être paysagers.

Les aires de stationnement doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, pavés ou dalle gazon de préférence aux espaces bitumés ou enrobés. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

Espaces identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Au sein des haies ou des alignements d'arbres à préserver définis selon l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :

- L'abattage et l'élagage d'un arbre localisé dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » est interdit.

Cependant,

- La suppression d'une haie ou l'élagage d'un arbre localisés dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.
- La suppression d'une haie ou l'élagage d'un arbre localisés dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » sont autorisés dans la mesure où il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

En outre, toute destruction partielle ou totale d'une haie ou d'un arbre localisés dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » doit préalablement faire l'objet d'une déclaration.

Paragraphe 4 : Stationnement.

Les besoins en stationnement correspondant aux constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Pour les destinations ci-dessous, il est exigé au minimum :

Pour les constructions à destination de logement : une place de stationnement par logement

Pour les constructions à destination d'activités artisanales : une place pour 50 m² de surface de plancher ;

Pour les constructions à destination de commerces : une place pour 25 m² de surface de vente

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements ou de bureaux, il doit être créé un local commun pour les deux roues, poussettes, d'au moins 1.5% de la surface de plancher, sans être inférieur à 6 m².

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.

1. Accès

Définition :

L'accès correspond à la limite entre la façade du terrain et la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

Tout terrain, pour qu'il soit constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage.

Les accès doivent être adaptés à l'opération 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.

2. Voirie

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions. Leur emprise ne doit cependant pas être inférieure à :

- 6 mètres lorsqu'elles ne desservent que 3 constructions au plus ;
- 8 mètres si elles desservent davantage de constructions.

Les voies ou cheminements piétons doivent avoir une largeur minimale de 1.50 mètre.

Paragraphe 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques.

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

2. Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public et pour les constructions existantes dans les deux ans après mise en service du réseau neuf.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des masses d'eau souterraines, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

3. Eaux pluviales

Dans les zones d'assainissement collectif, les eaux pluviales doivent être recueillies séparément des eaux usées.

Lorsque le réseau collecteur d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux vers ce dernier dans le respect des normes de rejets qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et sous-sol. L'évacuation des eaux pluviales et épurées ne devra créer aucune nuisance dans la destination finale ou sur les propriétés voisines. Elles devront être canalisées jusque dans l'exutoire.

Des noues paysagères ou autres espaces végétalisés (illustration) peuvent être aménagés sur le terrain afin de permettre l'écoulement des eaux vers l'exutoire.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont imposés avec une réutilisation appropriée (arrosage, eaux sanitaires, eaux de lavage...) conformément à la réglementation en vigueur.

4. Réseaux divers

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date du dépôt de l'autorisation. Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

5. Communications numériques

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

6. Déchets

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs logements, un emplacement aménagé couvert doit être prévu pour accueillir les différents conteneurs de déchets ménagers prévus par le concessionnaire. Ce local doit être situé à proximité d'une voie adaptée à la circulation des poids lourds.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U4

La zone U4 correspond au quartier résidentiel de Morne Lavaleur. Conformément à la possibilité offerte par l'article L.151-8 du Code de l'Urbanisme, une Orientation d'Aménagement et de Programmation dite « de secteur d'aménagement », gère les autorisations d'occupation du sol.

Il est nécessaire de se référer à la pièce n°4 de ce PLU « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Cette zone comprend également des emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, figurant au plan de zonage (numéro et tableau), ainsi qu'en annexe du présent règlement.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 30 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte car il comporte des prescriptions supplémentaires. notamment la conformité aux normes parasismiques et paracycloniques en vigueur.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier, la sécurité des personnes. La sécurisation des projets doit être réalisée sans aggraver les risques par ailleurs.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U5

La zone U5 correspond aux quartiers ruraux, souvent éloignés du bourg. Cette zone, bien qu'à grande dominante résidentielle concentre sur certains quartiers l'ensemble des fonctions urbaines nécessaires à la vie des quartiers ou qui y trouvent simplement leur place : l'habitat, le commerce et les activités artisanales, les équipements et services.

Elle comprend :

- Un secteur U5a relatif à des opérations d'aménagement d'ensemble de grande hauteur,
- un secteur U5r : il s'agit de secteurs bâtis et soumis aux risques identifiés dans le Plan de Prévention des Risques Naturels. Ils sont classés en zones orange et orange bleu dans la carte réglementaire du PPRN.

La zone comprend également :

- Des éléments protégés au titre des articles L 151-23 du Code de l'urbanisme : espaces paysagers protégés ou à mettre en valeur, alignement d'arbres ou haies à protéger.
- Des emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, figurant au plan de zonage (numéro et tableau), ainsi qu'en annexe du présent règlement.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 30 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte car il comporte des prescriptions supplémentaires.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier, la sécurité des personnes. La sécurisation des projets doit être réalisée sans aggraver les risques par ailleurs.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il est utile de rappeler que toute construction ou utilisation du sol non mentionnée au titre des paragraphes 1 et 2 ci-dessous est admise.

Paragraphe 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, nature d'activités, autorisés.

Sont autorisées :

- Parmi les constructions à destination d'habitation, les sous-destinations suivantes :
 - ◆ Les logements.
 - ◆ Les hébergements.
- Parmi les constructions à destination de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
 - ◆ L'artisanat et le commerce de détail.
 - ◆ La restauration.
 - ◆ Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, excepté ceux mentionnés au paragraphe 2.
 - ◆ Les hébergements hôteliers et touristiques, sous réserve des conditions du paragraphe 2.
- L'ensemble des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics, excepté ceux mentionnés au paragraphe 2.
- Parmi les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les sous-destinations suivantes :
 - ◆ Les bureaux.

Paragraphe 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, nature d'activités, interdits ou soumis à des conditions particulières.

Sont interdits :

- Les constructions de toute nature et les clôtures non perméables à moins de 10 mètres des berges des rivières et ravines.
- Parmi les constructions à destination de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
 - ◆ Les commerces de gros.
 - ◆ Les installations de dépôts d'hydrocarbures liées à un poste de distribution de carburant.
 - ◆ L'ouverture de terrains de camping, l'implantation de Résidences Mobiles de Loisirs (RML).

- Parmi les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les sous-destinations suivantes :
 - ◆ Les industries.
 - ◆ L'ouverture de carrières.
 - ◆ Les entrepôts de plus de 150 m² de surface de plancher.
 - ◆ Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
 - ◆ Les centres de congrès et d'exposition.
- La construction sur des pentes supérieures à 30%.

Sont autorisés sous conditions :

- L'ensemble des constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières.
- Parmi les constructions les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les sous-destinations suivantes :
 - ◆ Les entrepôts d'une surface de plancher de 150 m² maximale, les dépôts de matériaux, s'ils sont liés à une construction à usage de commerces ou d'activités de service, et dès lors qu'elles sont situées dans le même site, construction ou annexe de la construction principale.
- Parmi les constructions à destination de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
 - ◆ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation préalable ou à déclaration, dès lors :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone,
 - qu'elles ne nuisent pas à leur environnement immédiat,
 - que les nuisances, olfactives, sonores ou celles liées au trafic, susceptibles d'être engendrées par l'activité soient compatibles avec l'environnement immédiat,
 - que les rejets susceptibles d'être émis soient traités à la source.
 - ◆ Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) sont autorisés uniquement sur les quartiers de Bois Blanc, Mathilde, La Nau et Régale, dans la limite de deux constructions maximum par unité foncière.
- Parmi les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les sous-destinations suivantes :
 - ◆ Les autres équipements recevant du public sous réserve :
 - que leur implantation n'entraîne aucune incommodité susceptible de provoquer une gêne pour les habitations voisines,
 - que la totalité des places de stationnement exigées soit créée sur le terrain d'assiette de la construction ou sur un terrain contigu.

- Les affouillements, exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Dispositions particulières applicables dans le secteur U5r :

Les utilisations du sol et les constructions seront admises conformément aux paragraphes 1 et 2 du présent règlement ainsi qu'aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels.

La sécurisation de l'existant est impérative. Les mesures de protection nécessaires devront être prises afin de diminuer la vulnérabilité.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.

Non règlementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.

1. L'emprise au sol des constructions

Définition :

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels et des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les sous-sols et les parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0.60 mètre à compter du sol avant travaux.

L'emprise au sol de la construction, y compris les bâtiments annexes, ne doit pas excéder 25% de l'unité foncière.

Les espaces de protection paysagère identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, repérés sur le plan de zonage, constituent des zones non aedificandi où toute implantation de construction est interdite.

2. La hauteur des constructions

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut, à l'exception des ouvrages techniques.

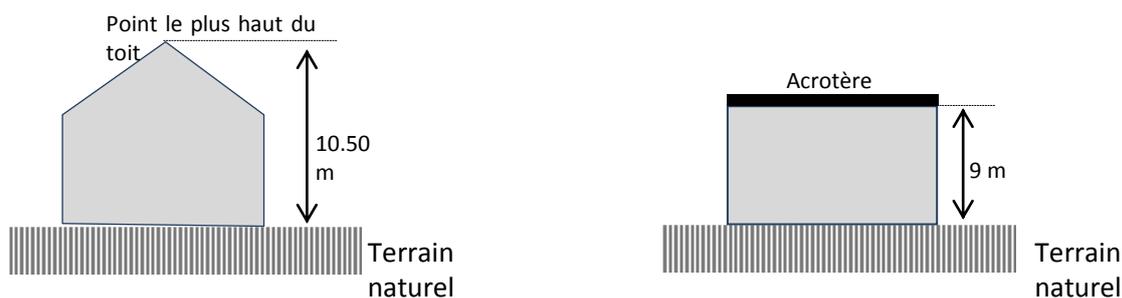
Dans la zone U5, excepté dans le secteur U5a :

La hauteur à l'égout du toit est limitée à 9 mètres ;

La hauteur au faîtage est limitée à 10.50 mètres ;

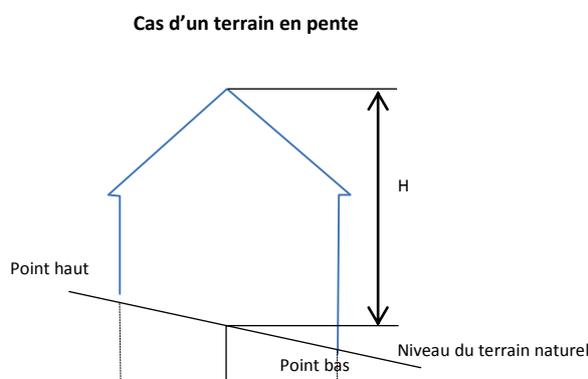
Les bâtiments annexes auront une hauteur maximale de 3.50 mètres au faîtage ;

La hauteur au faîtage des constructions à destination agricole ou forestière est limitée à 10 mètres.



Source ADDUAM

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au droit de la construction située au point aval.



Source ADDUAM

Dans le secteur U5a :

Dans le secteur U5a, la hauteur au faîtage est limitée à 12 mètres ;
Les bâtiments annexes auront une hauteur maximale de 3.50 mètres.

Dispositions particulières :

Les antennes, pylônes, autres ouvrages et installations techniques ne sont pas soumis à une règle de hauteur. Toutefois, le choix de leur implantation doit veiller à la meilleure insertion possible dans le site.

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celles fixées dans le présent article peuvent faire l'objet d'extension sans surélévation dans l'harmonie des hauteurs existantes dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée.

3. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Définition :

Le terme alignement, utilisé dans le présent article, correspond à la limite des emprises publiques ou de la voie avec le terrain d'assiette de la construction. Dès lors qu'un emplacement réservé, pour création ou élargissement de voies, figure aux documents graphiques, la limite considérée est celle de l'emplacement réservé.

La distance à l'alignement est mesurée perpendiculairement de tout point de la construction.

Les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de :

- ◆ 10 mètres de l'alignement pour les routes départementales ;
- ◆ 6 mètres de l'alignement pour les autres voies ;
- ◆ 4 mètres de l'alignement pour les autres espaces publics (chemin...).

Dispositions particulières :

Une implantation différente de la règle générale est admise, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- 1° Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, implantées différemment de la règle ci-dessus. Dans ce cas, l'extension est autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante ;
- 2° Lorsqu'il s'agit de constructions annexes à la construction principale ;
- 3° Lorsque le terrain d'assiette est à l'angle de deux voies, dans l'objectif de permettre une meilleure insertion de la construction sur le terrain ;
- 4° Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone U5, excepté dans le secteur U5a :

Les constructions doivent être implantées sur une des limites séparatives ou en retrait des deux limites, avec un minimum de 3.50 mètres.

Dans le secteur U5a :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 4 mètres.

Dispositions particulières :

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension, sont autorisés, dans le prolongement de la construction, sans pour autant réduire le retrait par rapport aux limites séparatives.

5. Implantation par rapport au fond de terrain

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3.50 mètres par rapport à la limite de fond de terrain. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction jusqu'à la limite de propriété.

Les constructions annexes d'une hauteur totale de moins de 3.50 mètres peuvent être implantées sur la limite de fond de terrain.

Lorsque le terrain, ou la partie de terrain, est d'une profondeur de moins de 15 mètres, la construction peut être implantée sur la limite, ou la partie de limite de fond de terrain.

6. Implantation par rapport aux cours d'eau

Les constructions doivent être édifiées en retrait des cours d'eau que ceux-ci marquent la limite de la propriété ou qu'ils la traversent. Ce retrait doit être au minimum de 10 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et ravines.

7. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, la distance entre les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Paragraphe 2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions, les restaurations, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives.

1. Façades

Pour toutes les constructions, les couleurs des façades doivent être en harmonie avec le site environnant. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les enduits ou bardages extérieurs des constructions autorisées doivent faire l'objet d'une composition chromatique soignée destinée à assurer leur intégration dans le site.

Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Il est demandé des teintes claires, à l'exception des petites surfaces où les couleurs peuvent être d'une teinte plus soutenues. Les couleurs soutenues peuvent être autorisées, sous réserve que celles-ci ne portent pas atteinte à l'ambiance générale du quartier, tout comme la couleur blanche.

L'association de couleur entre la façade et les petites surfaces (menuiseries, bandeaux, encadrements, garde-corps) est autorisée sous réserve que l'association ne porte pas atteinte à la qualité paysagère proche ou lointaine.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

2. Toitures et couvertures

Les toitures des constructions doivent être réalisées avec une pente comprise entre 15° et 30°. En règle générale, les toitures se composent de deux pentes, une croupe côté pignon lorsque la construction est discontinue avec le bâti voisin étant autorisée.

Les toitures à un pan sont autorisées, sous réserve que le projet architectural respecte l'harmonie du quartier.

Les avancées de toit en long pan qui, en règle générale viennent recouvrir les balcons de l'étage doivent être réalisées avec coyau de façon à créer une brisure et que leur pente ne soit pas dans la continuité de celle du corps de la construction.

Couleurs des toitures :

Le choix de la couleur des toitures de toute construction respectera la palette ci-dessous.



3. Installations d'énergies alternatives

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Elles peuvent être réalisées :

- En toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- En façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

Les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction.

4. Clôtures

Les clôtures sur rue ou espace public ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur, les parties pleines étant limitées à 70 cm.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings ou brique à enduire, est interdit.

5. Citernes d'eau

Les réservoirs de recueil des eaux de pluie, citernes ou cuves, doivent être implantés de façon à ce que leur impact visuel depuis l'espace public soit réduit ou masqué par un écran végétal.

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Les marges de recul devront recevoir un aménagement paysager. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

50% des espaces libres de toute construction doivent être traités en espace de pleine terre. Ces espaces ne peuvent être affectés au stationnement.

Les espaces libres devront être paysagers.

Les aires de stationnement doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, pavés ou dalle gazon de préférence aux espaces bitumés ou enrobés. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

Les aires de stationnement comportant plus de six emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

Espaces identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

De façon générale, les aménagements sur «les espaces identifiés» doivent garantir la qualité originelle dans ses aspects les plus remarquables, voire la révéler.

Ces espaces sont repérés au plan graphique de zonage, leur liste est annexée au présent règlement.

Au sein de l'« Espace Paysager à Préserver » défini selon l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, sont admis sous conditions :

- les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces,
- les travaux nécessaires à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur.
- Les travaux d'aménagement nécessitant des suppressions ponctuelles des boisements constituant l'« Espace Paysager à Préserver » (élargissement d'une voirie, création d'un accès

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

En outre, toute destruction partielle ou totale d'un « Espace Paysager à Préserver » doit préalablement faire l'objet d'une déclaration.

Au sein des haies ou des alignements d'arbres à préserver définis selon l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :

- l'abattage et l'élagage d'un arbre localisé dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » est interdit.

Cependant,

- la suppression d'une haie ou l'élagage d'un arbre localisés dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.
- La suppression d'une haie ou l'élagage d'un arbre localisés dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » sont autorisés dans la mesure où il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

En outre, toute destruction partielle ou totale d'une haie ou d'un arbre localisés dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » doit préalablement faire l'objet d'une déclaration.

Paragraphe 4 : Stationnement.

Les besoins en stationnement correspondant aux constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Pour les destinations ci-dessous, il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à destination de logement : deux places de stationnement par logement ;
- Pour les constructions à destination de logement aidées par l'Etat : une place de stationnement par logement.

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements ou de bureaux, il doit être créé un local commun pour les deux roues, poussettes, d'au moins 1.5% de la surface de plancher, sans être inférieur à 6 m².

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.

1. Accès

Définition :

L'accès correspond à la limite entre la façade du terrain et la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

Tout terrain, pour qu'il soit constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage.

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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les abords des accès doivent être dégagés et éloignés des carrefours existants de manière à assurer la sécurité et la meilleure visibilité.

Si les accès doivent être munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 2 mètres de l'alignement.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès piétons accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite distincts des accès automobiles.

2. Voirie

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions. Leur emprise ne doit cependant pas être inférieure à :

- 6 mètres lorsqu'elles ne desservent que 3 constructions au plus ;
- 8 mètres si elles desservent davantage de constructions.

Les voies ou cheminements piétons doivent avoir une largeur minimale de 1.50 mètre.

Paragraphe 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques.

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

2. Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public et pour les constructions existantes dans les deux ans après mise en service du réseau neuf.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des masses d'eau souterraines, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

3. Eaux pluviales

Dans les zones d'assainissement collectif, les eaux pluviales doivent être recueillies séparément des eaux usées.

Lorsque le réseau collecteur d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux vers ce dernier dans le respect des normes de rejets qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et sous-sol. L'évacuation des eaux pluviales et épurées ne devra créer aucune nuisance dans la destination finale ou sur les propriétés voisines. Elles devront être canalisées jusque dans l'exutoire.

Des noues paysagères ou autres espaces végétalisés (illustration) peuvent être aménagés sur le terrain afin de permettre l'écoulement des eaux vers l'exutoire.

Les aménagements devront tenir compte des risques naturels impactant la parcelle, en particulier les mouvements de terrains.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont ~~recommandés~~ imposés avec une réutilisation appropriée (arrosage, eaux sanitaires, eaux de lavage...) conformément à la réglementation en vigueur.

4. Réseaux divers

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date du dépôt de l'autorisation. Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

5. Communications numériques

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

6. Déchets

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs logements, un emplacement aménagé couvert doit être prévu pour accueillir les différents conteneurs de déchets ménagers prévus par le concessionnaire. Ce local doit être situé à proximité d'une voie adaptée à la circulation des poids lourds.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

La zone **UP** est une zone dédiée aux équipements publics, d'intérêt général et aux équipements sportifs.

La zone UP comprend un secteur UPr : il s'agit de secteurs bâtis et soumis aux risques identifiés dans le Plan de Prévention des Risques Naturels. Ils sont classés en zones orange et orange bleu dans la carte réglementaire du PPRN.

Cette zone comprend également des emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, figurant au plan de zonage (numéro et tableau), ainsi qu'en annexe du présent règlement.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 30 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte car il comporte des prescriptions supplémentaires. notamment la conformité aux normes parasismiques et paracycloniques en vigueur.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier, la sécurité des personnes. La sécurisation des projets doit être réalisée sans aggraver les risques par ailleurs.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il est utile de rappeler que toute construction ou utilisation du sol non mentionnée au titre des paragraphes 1 et 2 ci-dessous est admise.

Paragraphe 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, nature d'activités, autorisés.

Sont autorisées :

- L'ensemble des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Paragraphe 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, nature d'activités, interdits ou soumis à des conditions particulières.

Sont interdits :

- L'ensemble des constructions à destination d'habitation.
- L'ensemble des constructions à destination de commerces et activités de services.
- L'ensemble des constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières.
- L'ensemble des constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

Sont autorisés sous conditions :

- ◆ Les affouillements, exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Dispositions particulières applicables dans le secteur UPr :

Les utilisations du sol et les constructions seront admises conformément aux paragraphes 1 et 2 du présent règlement ainsi qu'aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels.

La sécurisation de l'existant est impérative. Les mesures de protection nécessaires devront être prises afin de diminuer la vulnérabilité.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.

Non règlementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.

1. L'emprise au sol des constructions

Non règlementé.

2. La hauteur des constructions

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut, à l'exception des ouvrages techniques.

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés sans augmenter la hauteur de la construction.

3. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Définition :

Le terme alignement, utilisé dans le présent article, correspond à la limite des emprises publiques ou de la voie avec le terrain d'assiette de la construction. Dès lors qu'un emplacement réservé, pour création ou élargissement de voies, figure aux documents graphiques, la limite considérée est celle de l'emplacement réservé.

La distance à l'alignement est mesurée perpendiculairement de tout point de la construction.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres :

Dispositions particulières :

Une implantation différente de la règle générale est admise, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- 1° Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, implantées différemment de la règle ci-dessus. Dans ce cas, l'extension est autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante ;
- 2° Lorsqu'il s'agit de constructions annexes à la construction principale ;
- 3° Lorsque le terrain d'assiette est à l'angle de deux voies, dans l'objectif de permettre une meilleure insertion de la construction sur le terrain ;
- 4° Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres.

Dans le cas d'une construction ne respectant pas les dispositions ci-dessus, son extension dans le prolongement de l'existant est admise.

5. Implantation par rapport au fond de terrain

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites de fond de terrain.

6. Implantation par rapport aux cours d'eau

Les constructions doivent être édifiées en retrait des cours d'eau que ceux-ci marquent la limite de la propriété ou qu'ils la traversent. Ce retrait doit être au minimum de 10 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et ravines.

7. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, la distance entre les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Paragraphe 2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions, les restaurations, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives.

1. Façades

Pour toutes les constructions, les couleurs des façades doivent être en harmonie avec le site environnant. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les enduits ou bardages extérieurs des constructions autorisées doivent faire l'objet d'une composition chromatique soignée destinée à assurer leur intégration dans le site.

Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Il est demandé des teintes claires, à l'exception des petites surfaces où les couleurs peuvent être d'une teinte plus soutenues. Les couleurs soutenues peuvent être autorisées, sous réserve que celles-ci ne portent pas atteinte à l'ambiance générale du quartier, tout comme la couleur blanche.

L'association de couleur entre la façade et les petites surfaces (menuiseries, bandeaux, encadrements, garde-corps) est autorisée sous réserve que l'association ne porte pas atteinte à la qualité paysagère proche ou lointaine.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

2. Toitures et couvertures

Les toitures des constructions doivent être réalisées avec une pente comprise entre 15° et 30°. En règle générale, les toitures se composent de deux pentes, une croupe côté pignon lorsque la construction est discontinue avec le bâti voisin étant autorisée.

Les toitures à un pan sont autorisées, sous réserve que le projet architectural respecte l'harmonie du quartier.

Couleurs des toitures :

Le choix de la couleur des toitures de toute construction respectera la palette ci-dessous.



3. Installations d'énergies alternatives

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Elles peuvent être réalisées :

- En toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- En façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

Les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction.

4. Clôtures

Les clôtures sur rue ou espace public ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur, les parties pleines étant limitées à 70 cm.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings ou brique à enduire, est interdit.

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

30% des espaces libres de toute construction doivent être traités en espace de pleine terre. Ces espaces ne peuvent être affectés au stationnement.

Les espaces libres devront être paysagers.

Les aires de stationnement doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, pavés ou dalle gazon de préférence aux espaces bitumés ou enrobés. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places. Les délaissés doivent être paysagers.

Paragraphe 4 : Stationnement.

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (existence de parcs publics de stationnement à proximité...), au nombre et au type d'utilisateurs concernés. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP), une aire de stationnement pour les deux roues est recommandée.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.

1. Accès

Définition :

L'accès correspond à la limite entre la façade du terrain et la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

Tout terrain, pour qu'il soit constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès piétons accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite distincts des accès automobiles.

2. Voirie

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions. Leur emprise ne doit cependant pas être inférieure à 8 mètres.

Les voies ou cheminements piétons doivent avoir une largeur minimale de 1.50 mètre.

Paragraphe 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques.

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

2. Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public et pour les constructions existantes dans les deux ans après mise en service du réseau neuf.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des masses d'eau souterraines, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

3. Eaux pluviales

Dans les zones d'assainissement collectif, les eaux pluviales doivent être recueillies séparément des eaux usées.

Lorsque le réseau collecteur d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux vers ce dernier dans le respect des normes de rejets qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et sous-sol.

Les aménagements devront tenir compte des risques naturels impactant la parcelle, en particulier les mouvements de terrain.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont imposés avec une réutilisation appropriée (arrosage, eaux sanitaires,...) conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel. Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

4. Réseaux divers

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date du dépôt de l'autorisation. Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

5. Communications numériques

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

6. Déchets

Pour toute nouvelle construction, un emplacement aménagé et couvert doit être prévu pour accueillir les différents conteneurs de déchets ménagers prévus par le concessionnaire. Ce local doit être situé à proximité d'une voie adaptée à la circulation des poids lourds.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU.

Article R.151-20 du Code de l'Urbanisme

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des Orientations d'Aménagement et de Programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et, le cas échéant, le règlement ».

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme comportant notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone. »

Elles comprennent :

- La zone 1AU relative aux parties du territoire communal destinées à recevoir une extension de l'urbanisation,
- La zone 1AUh destinée à accueillir le projet de développement d'un pôle de santé d'envergure,
- La zone 2AU destinée à accueillir des constructions à moyen / long termes.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Cette zone regroupe les espaces naturels destinés à recevoir une extension de l'urbanisation en continuité des sites bâtis ou sous la forme de nouveaux pôles d'urbanisation. Trois zones d'urbanisation future à vocation principale d'habitat sont définies dans ce PLU :

- Gueydon/Solitude,
- L'Avenir avec un secteur 1AUa à proximité de l'Habitation de l'Avenir,
- Dieuzède identifié également en secteur 1AUa afin d'adapter la hauteur des constructions.

La zone 1AU comprend un secteur 1AUr : il s'agit de secteurs soumis aux risques identifiés dans le Plan de Prévention des Risques Naturels. Ils sont classés en zones orange et orange bleu dans la carte réglementaire du PPRN.

Cette zone comprend également des éléments protégés au titre des articles L 151-23 du Code de l'urbanisme : espaces paysagers protégés ou à mettre en valeur, alignement d'arbres ou haies à protéger.

Cette zone comprend également des emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, figurant au plan de zonage (numéro et tableau), ainsi qu'en annexe du présent règlement.

Ces zones font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°4 du présent PLU).

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 30 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte car il comporte des prescriptions supplémentaires. notamment la conformité aux normes parasismiques et paracycloniques en vigueur.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier, la sécurité des personnes. La sécurisation des projets doit être réalisée sans aggraver les risques par ailleurs.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il est utile de rappeler que toute construction ou utilisation du sol non mentionnée au titre des paragraphes 1 et 2 ci-dessous est admise.

Paragraphe 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, nature d'activités, autorisés.

Sont autorisées :

- Parmi les constructions à destination d'habitation, les sous-destinations suivantes :
 - ◆ Les logements.
 - ◆ Les hébergements.
- Parmi les constructions à destination de commerces et activités de services, la sous-destination suivante :
 - ◆ L'artisanat et le commerce de détail.
 - ◆ La restauration.
 - ◆ Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, excepté ceux mentionnés au paragraphe 2.
- L'ensemble des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, excepté ceux mentionnés au paragraphe 2.
- Parmi les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, la sous-destination suivante :
 - ◆ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Paragraphe 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, nature d'activités, interdits ou soumis à des conditions particulières.

Sont interdits :

- Les constructions de toute nature et les clôtures non perméables à moins de 10 mètres des berges des rivières et ravines.
- Parmi les constructions à destination de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
 - ◆ Les commerces de gros.
 - ◆ Les hébergements hôteliers et touristiques.
 - ◆ Les cinémas.
- L'ensemble des constructions à usage d'exploitations agricoles et forestières.

- L'ensemble des autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

Sont autorisés sous conditions :

- Parmi les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les sous-destinations suivantes :
 - ◆ Les autres équipements recevant du public sous réserve :
 - que leur implantation n'entraîne aucune incommodité susceptible de provoquer une gêne pour les habitations voisines,
 - que la totalité des places de stationnement exigées soit créée sur le terrain d'assiette de la construction ou sur un terrain contigu.
- Les affouillements, exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Dispositions particulières applicables dans le secteur 1AU :

Les utilisations du sol et les constructions seront admises conformément aux paragraphes 1 et 2 du présent règlement ainsi qu'aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels.

La sécurisation de l'existant est impérative. Les mesures de protection nécessaires devront être prises afin de diminuer la vulnérabilité.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.

1. L'emprise au sol des constructions

Définition :

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels et des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les sous-sols et les parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0.60 mètre à compter du sol avant travaux.

L'emprise au sol de la construction, y compris les bâtiments annexes, ne doit pas excéder 30% de l'unité foncière.

2. La hauteur des constructions

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel* jusqu'au point le plus haut, à l'exception des ouvrages techniques.

Dans la zone 1AU, excepté sur le secteur 1AUa :

La hauteur maximale des constructions est de 11,50 mètres au faîtage, dans la limite de R+3;
Les bâtiments annexes auront une hauteur maximale de 3.50 mètres au faîtage.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au droit de la construction située au point aval.

Dans le secteur 1AUa :

La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres au faîtage, dans la limite de R+1,
Les bâtiments annexes auront une hauteur maximale de 3.50 mètres au faîtage.

3. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Définition :

Le terme alignement, utilisé dans le présent article, correspond à la limite des emprises publiques ou de la voie avec le terrain d'assiette de la construction. Dès lors qu'un emplacement réservé, pour création ou élargissement de voies, figure aux documents graphiques, la limite considérée est celle de l'emplacement réservé.

La distance à l'alignement est mesurée perpendiculairement de tout point de la construction.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 3 mètres :

Dispositions particulières :

Une implantation différente de la règle générale est admise, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1° Lorsque le terrain d'assiette est à l'angle de deux voies, dans l'objectif de permettre une meilleure insertion de la construction sur le terrain ;

2° Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- ♦ Soit sur une des limites séparatives
- ♦ Soit en observant un retrait minimal de 3 mètres.

5. Implantation par rapport au fond de terrain :

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites de fond de terrain.

6. Implantation par rapport aux cours d'eau

Les constructions doivent être édifiées en retrait des cours d'eau que ceux-ci marquent la limite de la propriété ou qu'ils la traversent. Ce retrait doit être au minimum de 10 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et ravines.

7. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, la distance entre les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Paragraphe 2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions, les restaurations, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives.

1. Façades

Pour toutes les constructions, les couleurs des façades doivent être en harmonie avec le site environnant. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les enduits ou bardages extérieurs des constructions autorisées doivent faire l'objet d'une composition chromatique soignée destinée à assurer leur intégration dans le site.

Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Il est demandé des teintes claires, à l'exception des petites surfaces où les couleurs peuvent être d'une teinte plus soutenues. Les couleurs soutenues peuvent être autorisées, sous réserve que celles-ci ne portent pas atteinte à l'ambiance générale du quartier, tout comme la couleur blanche.

L'association de couleur entre la façade et les petites surfaces (menuiseries, bandeaux, encadrements, garde-corps) est autorisée sous réserve que l'association ne porte pas atteinte à la qualité paysagère proche ou lointaine.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

2. Toitures et couvertures

Les toitures des constructions doivent être réalisées avec une pente comprise entre 15° et 30°. En règle générale, les toitures se composent de deux pentes, une croupe côté pignon lorsque la construction est discontinue avec le bâti voisin étant autorisée.

Les toitures à un pan sont autorisées, sous réserve que le projet architectural respecte l'harmonie du quartier.

Les avancées de toit en long pan qui, en règle générale viennent recouvrir les balcons de l'étage doivent être réalisées avec coyau de façon à créer une brisure et que leur pente ne soit pas dans la continuité de celle du corps de la construction.

Couleurs des toitures :

Le choix de la couleur des toitures de toute construction respectera la palette ci-dessous.



3. Installations d'énergies alternatives

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Elles peuvent être réalisées :

- En toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- En façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

Les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction.

4. Clôtures

Les clôtures sur rue ou espace public ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur, les parties pleines étant limitées à 70 cm.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings ou brique à enduire, est interdit.

5. Citernes d'eau

Les réservoirs de recueil des eaux de pluie, citernes ou cuves, doivent être implantés de façon à ce que leur impact visuel depuis l'espace public soit réduit ou masqué par un écran végétal.

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Les marges de recul devront recevoir un aménagement paysager. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

40% au moins des espaces libres de toute construction doivent être traités en espace de pleine terre. Ces espaces ne peuvent être affectés au stationnement.

Les espaces libres devront être paysagers.

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, pavés ou dalle gazon de préférence aux espaces bitumés ou enrobés. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

Espaces identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Au sein des haies ou des alignements d'arbres à préservés définis selon l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :

- L'abattage et l'élagage d'un arbre localisé dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » est interdit.

Cependant,

- La suppression d'une haie ou l'élagage d'un arbre localisés dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.
- La suppression d'une haie ou l'élagage d'un arbre localisés dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » sont autorisés dans la mesure où il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

En outre, toute destruction partielle ou totale d'une haie ou d'un arbre localisés dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » doit préalablement faire l'objet d'une déclaration.

Paragraphe 4 : Stationnement.

Les besoins en stationnement correspondant aux constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques. Pour les destinations ci-dessous, il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à destination de logement : deux places de stationnement par logement ;
- Pour les constructions à destination de logement aidées par l'Etat : une place de stationnement par logement ;
- Pour les constructions à destination de commerce : une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements ou de bureaux, il doit être créé un local commun pour les deux roues, poussettes, d'au moins 1.5% de la surface de plancher, sans être inférieur à 6 m².

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.

1. Accès

Définition :

L'accès correspond à la limite entre la façade du terrain et la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

Tout terrain, pour qu'il soit constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de la voirie.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les abords des accès doivent être dégagés et éloignés des carrefours existants de façon à assurer la sécurité et la meilleure visibilité possible.

Le permis peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés, compte tenu du nombre de logements projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès piétons accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite distincts des accès automobiles.

2. Voirie

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions. Leur emprise ne doit cependant pas être inférieure à 8 mètres.

Les voies ou cheminements piétons doivent avoir une largeur minimale de 1.50 mètre.

Paragraphe 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques.

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

2. Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public et pour les constructions existantes dans les deux ans après mise en service du réseau neuf.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des masses d'eau souterraines, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

3. Eaux pluviales

Dans les zones d'assainissement collectif, les eaux pluviales doivent être recueillies séparément des eaux usées.

Lorsque le réseau collecteur d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux vers ce dernier dans le respect des normes de rejets qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et sous-sol.

Les aménagements devront tenir compte des risques naturels impactant la parcelle, en particulier les mouvements de terrain. L'évacuation des eaux pluviales et épurées ne devra créer aucune nuisance dans la destination finale ou sur les propriétés voisines. Elles devront être canalisées jusque dans l'exutoire.

Des noues paysagères ou autres espaces végétalisés (illustration) peuvent être aménagés sur le terrain afin de permettre l'écoulement des eaux vers l'exutoire.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel. Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont imposés avec une réutilisation appropriée (arrosage, eaux sanitaires, eaux de lavage...) conformément à la réglementation en vigueur.

4. Réseaux divers

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date du dépôt de l'autorisation. Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

5. Communications numériques

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

6. Déchets

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs logements, un emplacement aménagé couvert doit être prévu pour accueillir les différents conteneurs de déchets ménagers prévus par le concessionnaire. Ce local doit être situé à proximité d'une voie adaptée à la circulation des poids lourds.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh

Cette zone est destinée à accueillir le projet de développement d'un pôle de santé d'envergure.

Cette zone fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°4) du présent PLU.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 30 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte car il comporte des prescriptions supplémentaires, notamment la conformité aux normes parasismiques et paracycloniques en vigueur.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier, la sécurité des personnes. La sécurisation des projets doit être réalisée sans aggraver les risques par ailleurs.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il est utile de rappeler que toute construction ou utilisation du sol non mentionnée au titre des paragraphes 1 et 2 ci-dessous est admise.

Paragraphe 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, nature d'activités, autorisés.

Sont autorisées :

- Parmi les constructions à destination d'habitation, la sous-destination suivante :
 - ◆ Les hébergements (maisons de retraite, résidence autonomie).
- Parmi les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les sous-destinations suivantes :
 - ◆ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
 - ◆ Les établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale.

Paragraphe 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, nature d'activités, interdits ou soumis à des conditions particulières.

Sont interdits :

- Parmi les constructions à destination d'habitation, la sous-destination suivante :
 - ◆ Les logements.
- L'ensemble des constructions à destination de commerces et activités de services.
 - ◆ L'artisanat et le commerce de détail.
 - ◆ La restauration.
 - ◆ Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, excepté ceux mentionnés au paragraphe 2.
- L'ensemble des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les sous-destinations suivantes.
 - ◆ Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
 - ◆ Les salles d'art et de spectacles.
 - ◆ Les équipements sportifs.
 - ◆ Les autres équipements recevant du public.
- Les constructions de toute nature et les clôtures non perméables à moins de 10 mètres des berges des rivières et ravines.
- L'ensemble des constructions à destination de commerces et activités de services.
- L'ensemble des constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières.
- L'ensemble des autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements, exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.**1. L'emprise au sol des constructions**

Non règlementé.

2. La hauteur des constructions**Définition :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut, à l'exception des ouvrages techniques.

La hauteur maximale des constructions est de 10 mètres à l'égout du toit.

3. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**Définition :**

Le terme alignement, utilisé dans le présent article, correspond à la limite des emprises publiques ou de la voie avec le terrain d'assiette de la construction. Dès lors qu'un emplacement réservé, pour création ou élargissement de voies, figure aux documents graphiques, la limite considérée est celle de l'emplacement réservé.

La distance à l'alignement est mesurée perpendiculairement de tout point de la construction.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 3 mètres :

Dispositions particulières :

Une implantation différente de la règle générale est admise, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1° Lorsque le terrain d'assiette est à l'angle de deux voies, dans l'objectif de permettre une meilleure insertion de la construction sur le terrain ;

2° Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres.

5. Implantation par rapport au fond de terrain

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites de fond de terrain.

6. Implantation par rapport aux cours d'eau

Les constructions doivent être édifiées en retrait des cours d'eau que ceux-ci marquent la limite de la propriété ou qu'ils la traversent. Ce retrait doit être au minimum de 10 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et ravines.

7. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, la distance entre les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Paragraphe 2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions, les restaurations, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives.

1. Façades

Pour toutes les constructions, les couleurs des façades doivent être en harmonie avec le site environnant. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les enduits ou bardages extérieurs des constructions autorisées doivent faire l'objet d'une composition chromatique soignée destinée à assurer leur intégration dans le site.

Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Il est demandé des teintes claires, à l'exception des petites surfaces où les couleurs peuvent être d'une teinte plus soutenues. Les couleurs soutenues peuvent être autorisées, sous réserve que celles-ci ne portent pas atteinte à l'ambiance générale du quartier, tout comme la couleur blanche.

L'association de couleur entre la façade et les petites surfaces (menuiseries, bandeaux, encadrements, garde-corps) est autorisée sous réserve que l'association ne porte pas atteinte à la qualité paysagère proche ou lointaine.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

2. Toitures et couvertures

Les toitures doivent être de matériaux non réfléchissants et dans une couleur s'insérant en harmonie dans le paysage environnant.

Couleurs des toitures :

Le choix de la couleur des toitures de toute construction respectera la palette ci-dessous.



Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

30% au moins des espaces libres de toute construction doivent être traités en espace de pleine terre. Ces espaces ne peuvent être affectés au stationnement.

Les espaces libres devront être paysagers.

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, pavés ou dalle gazon de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

Paragraphe 4 : Stationnement.

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, au nombre et au type d'utilisateurs concernés. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP), une aire de stationnement pour les deux roues est recommandée.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.

1. Accès

Définition :

L'accès correspond à la limite entre la façade du terrain et la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de la voirie.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès piétons indépendants des accès automobiles et des accès destinés aux Personnes à Mobilité Réduite.

2. Voirie

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions. Leur emprise ne doit cependant pas être inférieure à 8 mètres.

Les voies ou cheminements piétons doivent avoir une largeur minimale de 1.50 mètre.

Paragraphe 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques.

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

2. Eaux usées

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des masses d'eau souterraines, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

3. Eaux pluviales

En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie, à la nature du sol et du sous-sol.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont imposés avec une réutilisation appropriée (arrosage, ...) conformément à la réglementation en vigueur pour le type d'équipement projeté dans la zone.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel. Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

4. Réseaux divers

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date du dépôt de l'autorisation. Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

5. Communications numériques

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

6. Déchets

Compte tenu des aménagements projetés, un emplacement aménagé couvert doit être prévu pour accueillir les différents conteneurs de déchets divers prévus par le concessionnaire. Ce local doit être situé à proximité d'une voie adaptée à la circulation des poids lourds.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond au secteur de David. Il s'agit d'une zone peu ou non équipée, ayant pour vocation d'accueillir à court ou moyen terme l'urbanisation future de la commune sous forme d'opérations mixtes.

Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièce n°4 du présent PLU).

Le Plan Local d'urbanisme ne définit que très peu de règles, l'ouverture de la zone à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme qui définira les règles applicables.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 30 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte car il comporte des prescriptions supplémentaires. notamment la conformité aux normes parasismiques et paracycloniques en vigueur.

Il reviendra aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier, la sécurité des personnes. La sécurisation des projets doit être réalisée sans aggraver les risques par ailleurs.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il est utile de rappeler que toute construction ou utilisation du sol non mentionnée au titre des paragraphes 1 et 2 ci-dessous est admise.

Paragraphe 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, nature d'activités, autorisés.

Sont autorisées :

- Parmi les constructions à destination d'habitation, les sous-destinations suivantes :
 - ◆ Les logements.
 - ◆ Les hébergements.
- Parmi les constructions à destination de commerces et activités de services, la sous-destination suivante :
 - ◆ L'artisanat et le commerce de détail.
 - ◆ La restauration.
 - ◆ Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, excepté ceux mentionnés au paragraphe 2.
- L'ensemble des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, excepté ceux mentionnés au paragraphe 2.
- Parmi les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, la sous-destination suivante :
 - ◆ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Paragraphe 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, nature d'activités, interdits ou soumis à des conditions particulières.

Sont interdits :

- Les constructions de toute nature et les clôtures à moins de 10 mètres des berges des rivières et ravines.
- Parmi les constructions à destination de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
 - ◆ Les commerces de gros.
 - ◆ Les hébergements hôteliers et touristiques.
 - ◆ Les cinémas.
- L'ensemble des constructions à usage d'exploitations agricoles et forestières.

- L'ensemble des autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

Sont autorisés sous conditions :

- Parmi les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les sous-destinations suivantes :
 - ♦ Les autres équipements recevant du public sous réserve :
 - que leur implantation n'entraîne aucune incommodité susceptible de provoquer une gêne pour les habitations voisines,
 - que la totalité des places de stationnement exigées soit créée sur le terrain d'assiette de la construction ou sur un terrain contigu.
- Les affouillements, exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.

1. L'emprise au sol des constructions

Définition :

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels et des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les sous-sols et les parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0.60 mètre à compter du sol avant travaux.

Non réglementé.

2. La hauteur des constructions

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel* jusqu'au point le plus haut, à l'exception des ouvrages techniques.

Non règlementé.

3. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Définition :

Le terme alignement, utilisé dans le présent article, correspond à la limite des emprises publiques ou de la voie avec le terrain d'assiette de la construction. Dès lors qu'un emplacement réservé, pour création ou élargissement de voies, figure aux documents graphiques, la limite considérée est celle de l'emplacement réservé.

La distance à l'alignement est mesurée perpendiculairement de tout point de la construction.

Non réglementé.

4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

5. Implantation par rapport au fond de terrain :

Non réglementé.

6. Implantation par rapport aux cours d'eau

Les constructions doivent être édifiées en retrait des cours d'eau que ceux-ci marquent la limite de la propriété ou qu'ils la traversent. Ce retrait doit être au minimum de 10 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et ravines.

7. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Paragraphe 2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

Non réglementé.

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Non réglementé.

Paragraphe 4 : Stationnement.

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.

1. Accès

Définition :

L'accès correspond à la limite entre la façade du terrain et la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

Tout terrain, pour qu'il soit constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de la voirie.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les abords des accès doivent être dégagés et éloignés des carrefours existants de façon à assurer la sécurité et la meilleure visibilité possible.

Le permis peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés, compte tenu du nombre de logements projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès piétons accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite distincts des accès automobiles.

3. Voirie

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions. Leur emprise ne doit cependant pas être inférieure à 8 mètres.

Les voies ou cheminements piétons doivent avoir une largeur minimale de 1.50 mètre.

Paragraphe 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques.

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A.

Article R.151-22 du Code de l'Urbanisme

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A1

La zone A correspond aux parties du territoire affectées à l'activité agricole qu'il convient de préserver de toute urbanisation autre qu'en lien avec l'activité agricole.

Elle comprend :

- un secteur Azap correspondant à une Zone Agricole Protégée (ZAP).
- un secteur A1r qui correspond aux secteurs soumis aux risques identifiés dans le Plan de Prévention des Risques Naturels. Ils sont classés en zones rouges, orange et orange bleu dans la carte réglementaire du PPRN.

Cette zone comprend également:

- des éléments identifiés au document graphique en tant qu'« élément de patrimoine bâti à protéger » conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- des éléments protégés au titre des articles L 151-23 du Code de l'urbanisme : espaces paysagers protégés ou à mettre en valeur, alignement d'arbres ou haies à protéger.
- des emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, figurant au plan de zonage (numéro et tableau), ainsi qu'en annexe du présent règlement.

Cette zone comprend également des emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, figurant au plan de zonage (numéro et tableau), ainsi qu'en annexe du présent règlement.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 30 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte car il comporte des prescriptions supplémentaires en fonction des aléas qui concernent le site, notamment la conformité aux normes parasismiques et paracycloniques en vigueur.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier, la sécurité des personnes. La sécurisation des projets doit être réalisée sans aggraver les risques par ailleurs.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il est utile de rappeler que toute construction ou utilisation du sol non mentionnée au titre des paragraphes 1 et 2 ci-dessous est admise.

Conformément à l'article L.341-7 du Code Forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue à l'article L.341-1 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis.

Paragraphe 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, nature d'activités, autorisés.

Sont autorisées :

- L'ensemble des constructions à destination d'exploitations agricoles sous réserve des dispositions du paragraphe 2 relatives aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Paragraphe 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, nature d'activités, interdits ou soumis à des conditions particulières.

Sont interdits :

- Les constructions de toute nature et les clôtures non perméables à moins de 10 mètres des berges des rivières et ravines.
- Parmi les constructions à destination d'habitation, la sous-destination suivante :
 - ◆ Les hébergements.
 - ◆ Les extensions des constructions dans le secteur Azap.
- Parmi les constructions à destination de commerce et activités de service, les sous-destinations suivantes :
 - ◆ La restauration.
 - ◆ Les commerces de gros.
 - ◆ Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
 - ◆ Les hébergements hôteliers et touristiques.
 - ◆ Les cinémas.
- Parmi les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics de service, les sous-destinations suivantes :
 - ◆ Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
 - ◆ Les établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale.
 - ◆ Les salles d'art et de spectacle.
 - ◆ Les équipements sportifs.
 - ◆ Les autres équipements recevant du public.

- L'ensemble des autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.
- La destruction d'éléments ou de constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Sont autorisés sous conditions :

- Parmi les constructions à destination d'exploitation agricole :
 - ◆ Les bâtiments d'élevage relevant de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement doivent être implantés à une distance au moins égale à 100 mètres par rapport à une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par le PLU.
 - ◆ Les constructions s'inscrivant dans le cadre d'un projet agritouristique situé dans le prolongement d'une activité agricole ayant une antériorité de 3 ans minimum, validé par la DAAF. La surface de plancher ne pourra excéder 150 m² par exploitation et devra se situer à proximité d'une surface bâtie existante sur l'exploitation.
- Parmi les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, la sous-destination suivante :
 - ◆ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Parmi les constructions à destination d'habitation, la sous-destination suivante :
 - ◆ Les logements destinés à l'exploitant exerçant son activité à titre principal et dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation agricole (elle doit s'inscrire dans le cadre d'activités d'élevage de bovins ou porcins naisseurs). La construction doit être implantée à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation ou sur des parcelles attenantes ou leur faisant face, et à une distance maximale de 100 mètres de ces bâtiments.
 - ◆ Excepté dans le secteur Azap :
 - Les extensions limitées des constructions (légalement autorisées), dans la limite de 150 m² de surface de plancher (existant+extension comprise).
 - La réhabilitation ou l'amélioration des constructions existantes (à l'exception des ruines) et la reconstruction, sans création de surface de plancher supplémentaire.
 - ◆ Les constructions annexes, non destinées à du logement, d'une surface de plancher maximale de 25 m², limité à une seule par unité foncière. Aucune extension des constructions annexes ne sera permise.
- Parmi les constructions à destination de commerce et activités de service, la sous-destination suivante :
 - ◆ Les constructions liées à la transformation artisanale et non industrielle des productions, sous réserve qu'elles soient le complément direct d'une exploitation agricole existante et dans la limite de 150 m² de surface de plancher totale.

- Les affouillements, exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Dispositions particulières applicables dans le secteur A1r :

Les utilisations du sol et les constructions seront admises conformément aux paragraphes 1 et 2 du présent règlement ainsi qu'aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels.

La sécurisation de l'existant est impérative. Les mesures de protection nécessaires devront être prises afin de diminuer la vulnérabilité.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.

1. L'emprise au sol des constructions

Non réglementé

2. La hauteur des constructions

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut, à l'exception des ouvrages techniques.

La hauteur maximale des constructions est de :

- 8.50 mètres au faîtage pour les maisons d'habitation,
- 3.50 mètres au faîtage pour les annexes
- 10 mètres au faîtage pour les bâtiments liés à l'exploitation agricole.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au droit de la construction située au point aval.

Dispositions particulières :

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celles fixées dans le présent article peuvent faire l'objet d'extension, sans surélévation, dans l'harmonie des hauteurs existantes dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée.

Constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme relatif à des éléments bâtis patrimoniaux et repérés au plan de zonage :

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine à protéger doivent en respecter la hauteur et le gabarit. En aucun cas, la hauteur au faîtage ou à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.

3. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**Définition :**

Le terme alignement, utilisé dans le présent article, correspond à la limite des emprises publiques ou de la voie avec le terrain d'assiette de la construction. Dès lors qu'un emplacement réservé, pour création ou élargissement de voies, figure aux documents graphiques, la limite considérée est celle de l'emplacement réservé.

La distance à l'alignement est mesurée perpendiculairement de tout point de la construction.

Les constructions doivent être implantées :

- Avec un retrait minimal de 10 mètres de l'emprise des voies ouvertes à la circulation automobile ;
- Avec un recul minimal de 5 mètres de l'emprise des chemins ruraux ou traces.

Dispositions particulières :

Une implantation différente de la règle générale est admise, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1° Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, implantées différemment de la règle ci-dessus. Dans ce cas, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante.

2° Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs.

4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 6 m par rapport aux limites séparatives.

Dispositions particulières :

Si une construction existante est implantée à moins de 6 mètres de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction, en respectant un retrait minimal de 3 mètres.

5. Implantation par rapport au fond de terrain

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport aux limites de fond de terrain.

6. Implantation par rapport aux cours d'eau

Les constructions doivent être édifiées en retrait des cours d'eau que ceux-ci marquent la limite de la propriété ou qu'ils la traversent. Ce retrait doit être au minimum de 10 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et ravines.

7. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, la distance entre les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Paragraphe 2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions, les restaurations, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives.

1. Façades

Pour toutes les constructions, les couleurs des façades doivent être en harmonie avec le site environnant. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les enduits ou bardages extérieurs des constructions autorisées doivent faire l'objet d'une composition chromatique soignée destinée à assurer leur intégration dans le site.

Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Il est demandé des teintes claires, à l'exception des petites surfaces où les couleurs peuvent être d'une teinte plus soutenues. Les couleurs soutenues peuvent être autorisées, sous réserve que celles-ci ne portent pas atteinte à l'ambiance générale du quartier, tout comme la couleur blanche.

L'association de couleur entre la façade et les petites surfaces (menuiseries, bandeaux, encadrements, garde-corps) est autorisée sous réserve que l'association ne porte pas atteinte à la qualité paysagère proche ou lointaine.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

2. Toitures et couvertures

Les toitures doivent être réalisées avec des matériaux non réfléchissants et dans une couleur s'insérant en harmonie dans le paysage environnant.

Les avancées de toit en long pan qui, en règle générale viennent recouvrir les balcons de l'étage doivent être réalisées avec coyau de façon à créer une brisure et que leur pente ne soit pas dans la continuité de celle du corps de la construction.

Couleurs des toitures :

Le choix de la couleur des toitures de toute construction respectera la palette ci-dessous.



3. Installations d'énergies alternatives

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Elles peuvent être réalisées :

- En toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- En façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

Les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction.

4. Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures doivent être ajourées afin notamment de participer à la préservation des corridors écologiques (circulation de la faune sauvage)

5. Citernes d'eau

Les réservoirs de recueil des eaux de pluie, citernes ou cuves, doivent être implantés de façon à ce que leur impact visuel depuis l'espace public soit réduit ou masqué par un écran végétal.

6. Constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

De façon générale, les travaux sur des constructions « identifiées », qu'il s'agisse de travaux de réfection ou d'extension, doivent permettre de préserver la qualité de la construction d'origine dans ses aspects les plus remarquables, voire de les révéler.

Ces constructions sont repérées au plan graphique de zonage, leur liste est annexée au présent règlement. Pour chacune d'elles, les caractéristiques remarquables à préserver sont indiquées dans cette annexe.

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Espaces identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Au sein des haies ou des alignements d'arbres à préserver définis selon l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :

- L'abattage et l'élagage d'un arbre localisé dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » est interdit.

Cependant,

- La suppression d'une haie ou l'élagage d'un arbre localisés dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.
- La suppression d'une haie ou l'élagage d'un arbre localisés dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » sont autorisés dans la mesure où il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

En outre, toute destruction partielle ou totale d'une haie ou d'un arbre localisés dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » doit préalablement faire l'objet d'une déclaration

Paragraphe 4 : Stationnement.

Les besoins en stationnement correspondant aux constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions.

Les aires de stationnement doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, pavés ou dalle gazon de préférence aux espaces bitumés ou enrobés. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.

1. 1Accès

Définition :

L'accès correspond à la limite entre la façade du terrain et la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

Tout terrain, pour qu'il soit constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de la voirie.

Paragraphe 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques.

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

2. Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public et pour les constructions existantes dans les deux ans après mise en service du réseau neuf.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des masses d'eau souterraines, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

L'évacuation des eaux usées, autres que celles domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et sous-sol. Les aménagements devront tenir compte des risques naturels impactant la parcelle, en particulier les mouvements de terrain. L'évacuation des eaux pluviales et épurées ne devra créer aucune nuisance dans la destination finale ou sur les propriétés voisines. Elles devront être canalisées jusque dans l'exutoire.

Des noues paysagères ou autres espaces végétalisés (illustration) peuvent être aménagés sur le terrain afin de permettre l'écoulement des eaux vers l'exutoire.

Les eaux de toiture des bâtiments agricoles seront infiltrées directement dans les terrains, par tout dispositif approprié.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont imposés avec une réutilisation appropriée (arrosage, eaux sanitaires, eaux de lavage...) conformément à la réglementation en vigueur.

4. Réseaux divers

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les zones naturelles et forestières sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N.

Article R.151-24 du Code de l'Urbanisme

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

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de préserver, de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elles comprennent la zone N1 relative aux parties du territoire communal à préserver et la zone N2 relative à une carrière en activité.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N1

La zone N1 est consacrée aux parties du territoire communal à préserver de l'urbanisation en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Cette zone comprend :

- des éléments identifiés au document graphique en tant qu'« élément de patrimoine bâti à protéger » conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- des éléments protégés au titre des articles L 151-23 du Code de l'urbanisme : espaces paysagers protégés ou à mettre en valeur, alignement d'arbres ou haies à protéger.
- des emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, figurant au plan de zonage (numéro et tableau), ainsi qu'en annexe du présent règlement.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 30 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte car il comporte des prescriptions supplémentaires. notamment la conformité aux normes parasismiques et paracycloniques en vigueur.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier, la sécurité des personnes. La sécurisation des projets doit être réalisée sans aggraver les risques par ailleurs.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Conformément à l'article L 341-7 du Code Forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue à l'article L.341-1 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis.

Paragraphe 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, nature d'activités, autorisés.

Sont autorisés et conformément aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques naturels :

- L'ensemble des constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières.
- Les aménagements légers liés à la fréquentation et à l'accueil du public, tels que les cheminements piétonniers et cyclables, les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les bâtiments légers d'une superficie maximale de 20 m² pour abriter, accueillir et informer le public, les postes d'observation de la faune.
- Les aménagements d'aires de stationnement, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité sans imperméabilisation des sols et dans le respect du couvert végétal initial.

Paragraphe 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, nature d'activités, interdits ou soumis à des conditions particulières.

Sont interdits :

- Les constructions de toute nature et les clôtures non perméables à moins de 10 mètres des berges des rivières et ravines.
- Parmi les constructions à destination d'habitation, la sous-destination suivante :
 - ◆ La construction de nouveaux logements.
 - ◆ Les hébergements.
- L'ensemble des constructions à destination de commerce et activités de service.
- Parmi les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics de service, les sous-destinations suivantes :
 - ◆ Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
 - ◆ Les établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale.
 - ◆ Les salles d'art et de spectacle.
 - ◆ Les équipements sportifs.
 - ◆ Les autres équipements recevant du public.

- L'ensemble des autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.
- La destruction d'éléments ou de constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Sont autorisés sous conditions et conformément aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques naturels :

- Parmi les constructions à destination d'habitation, la sous-destination suivante :
 - ◆ Les extensions des constructions (légalement autorisées ou existantes avant les autorisations d'urbanisme), dans la limite de 150 m² de surface de plancher (existant + extension comprise).
 - ◆ La réhabilitation ou l'amélioration des constructions existantes (à l'exception des ruines) et la démolition-reconstruction, sans création de surface de plancher supplémentaire au-delà de 150m².
 - ◆ Les constructions annexes, non destinées à du logement, d'une surface de plancher maximale de 25 m², limitées à une seule par unité foncière. Aucune extension des constructions annexes ne sera permise.
- Parmi les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, la sous-destination suivante :
 - ◆ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastoral ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les affouillements, exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.

1. L'emprise au sol des constructions

Non règlementé

2. La hauteur des constructions

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut, à l'exception des ouvrages techniques.

La hauteur maximale des constructions est de :

- 8.50 mètres au faîtage pour les maisons d'habitation,
- 3.50 mètres au faîtage pour les annexes
- 10 mètres au faîtage pour les bâtiments liés à l'exploitation agricole.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au droit de la construction située au point aval.

Dispositions particulières :

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celles fixées dans le présent article peuvent faire l'objet d'extension, sans surélévation, dans l'harmonie des hauteurs existantes dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée.

Constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme relatif à des éléments bâtis patrimoniaux et repérés au plan de zonage :

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine à protéger doivent en respecter la hauteur et le gabarit. En aucun cas, la hauteur au faîtage ou à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.

3. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Définition :

Le terme alignement, utilisé dans le présent article, correspond à la limite des emprises publiques ou de la voie avec le terrain d'assiette de la construction. Dès lors qu'un emplacement réservé, pour création ou élargissement de voies, figure aux documents graphiques, la limite considérée est celle de l'emplacement réservé.

La distance à l'alignement est mesurée perpendiculairement de tout point de la construction.

Les constructions doivent être implantées :

- Avec un retrait minimal de 10 mètres de l'emprise des voies ouvertes à la circulation automobile ;
- Avec un recul minimal de 5 mètres de l'emprise des chemins ruraux ou traces.

Dispositions particulières :

Une implantation différente de la règle générale est admise, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1° Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, implantées différemment de la règle ci-dessus. Dans ce cas, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante.

2° Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs.

4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 6 m par rapport aux limites séparatives.

Dispositions particulières :

Si une construction existante est implantée à moins de 6 mètres de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction, en respectant un retrait minimal de 3 mètres.

5. Implantation par rapport au fond de terrain

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport aux limites de fond de terrain.

Lorsque le terrain, ou la partie de terrain, est d'une profondeur de moins de 12 mètres, la construction peut être implantée sur la limite ou la partie de limite de fond de terrain.

6. Implantation par rapport aux cours d'eau

Les constructions doivent être édifiées en retrait des cours d'eau que ceux-ci marquent la limite de la propriété ou qu'ils la traversent. Ce retrait doit être au minimum de 10 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et ravines.

7. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, la distance entre les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Paragraphe 2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions, les restaurations, les extensions de bâtiments, les clôtures, ainsi que les réalisations d'ouvrages, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Plusieurs critères doivent être pris en compte :

- La localisation de la construction sur le terrain au regard de la topographie. En conséquence, les mouvements de terrain (remblais, déblais) doivent être réduits au strict nécessaire ;
- La conception de la construction (implantation, orientation, ouvertures...) au regard des éléments climatiques (vents dominants, ensoleillement, précipitations) afin de minimiser la consommation d'énergie ;
- Les matériaux et les couleurs employés doivent être choisis dans le souci d'intégrer les constructions au mieux dans le site et le paysage.

8. Façades

Pour toutes les constructions, les couleurs des façades doivent être en harmonie avec le site environnant. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les enduits ou bardages extérieurs des constructions autorisées doivent faire l'objet d'une composition chromatique soignée destinée à assurer leur intégration dans le site.

Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Il est demandé des teintes claires, à l'exception des petites surfaces où les couleurs peuvent être d'une teinte plus soutenues. Les couleurs soutenues peuvent être autorisées, sous réserve que celles-ci ne portent pas atteinte à l'ambiance générale du quartier, tout comme la couleur blanche.

L'association de couleur entre la façade et les petites surfaces (menuiseries, bandeaux, encadrements, garde-corps) est autorisée sous réserve que l'association ne porte pas atteinte à la qualité paysagère proche ou lointaine.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions

9. Toitures et couvertures

Les toitures doivent être réalisées avec des matériaux non réfléchissants et dans une couleur s'insérant en harmonie dans le paysage environnant.

Les avancées de toit en long pan qui, en règle générale viennent recouvrir les balcons de l'étage doivent être réalisées avec coyau de façon à créer une brisure et que leur pente ne soit pas dans la continuité de celle du corps de la construction.

Couleurs des toitures :

Le choix de la couleur des toitures de toute construction respectera la palette ci-dessous.



10. Installations d'énergies alternatives

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Elles peuvent être réalisées :

- En toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- En façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

Les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction.

11. Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures doivent être ajourées afin notamment de participer à la préservation des corridors écologiques (circulation de la faune sauvage)

12. Constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme relatif à des éléments bâtis patrimoniaux et repérés au plan de zonage :

De façon générale, les travaux sur des constructions « identifiées », qu'il s'agisse de travaux de réfection ou d'extension, doivent permettre de préserver la qualité de la construction d'origine dans ses aspects les plus remarquables, voire de les révéler.

Ces constructions sont repérées au plan graphique de zonage, leur liste est annexée au présent règlement. Pour chacune d'elles, les caractéristiques remarquables à préserver sont indiquées dans cette annexe.

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Les projets d'aménagement et d'installations autorisés au chapitre 1 doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les terrains inscrits en espaces boisés classés repérables au document graphique sont régis par les dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Espaces identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

De façon générale, les aménagements sur «les espaces identifiés» doivent garantir la qualité originelle dans ses aspects les plus remarquables, voire la révéler.

Ces espaces sont repérés au plan graphique de zonage, leur liste est annexée au présent règlement.

Au sein de l'« Espace Paysager à Préserver » défini selon l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, sont admis sous conditions :

- Les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces,
- les travaux nécessaires à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur.

- Les travaux d'aménagement nécessitant des suppressions ponctuelles des boisements constituant l' « Espace Paysager à Préserver » (élargissement d'une voirie, création d'un accès

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

En outre, toute destruction partielle ou totale d'un « Espace Paysager à Préserver » doit préalablement faire l'objet d'une déclaration.

Au sein des haies ou des alignements d'arbres à préserver définis selon l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :

- L'abattage et l'élagage d'un arbre localisé dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » est interdit.

Cependant,

- La suppression d'une haie ou l'élagage d'un arbre localisés dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.
- La suppression d'une haie ou l'élagage d'un arbre localisés dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » sont autorisés dans la mesure où il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

En outre, toute destruction partielle ou totale d'une haie ou d'un arbre localisés dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » doit préalablement faire l'objet d'une déclaration.

Paragraphe 4 : Stationnement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques, sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat.

Les aires de stationnement doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, pavés ou dalle gazon de préférence aux espaces bitumés ou enrobés. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.

1. Accès

Définition :

L'accès correspond à la limite entre la façade du terrain et la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

Tout terrain, pour qu'il soit constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de la voirie.

Paragraphe 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques.

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

2. Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public et pour les constructions existantes dans les deux ans après mise en service du réseau neuf.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des masses d'eau souterraines, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

L'évacuation des eaux usées, autres que celles domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et sous-sol. Les aménagements devront tenir compte des risques naturels impactant la parcelle, en particulier les mouvements de terrain.

L'évacuation des eaux pluviales et épurées ne devra créer aucune nuisance dans la destination finale ou sur les propriétés voisines. Elles devront être canalisées jusque dans l'exutoire.

Des noues paysagères ou autres espaces végétalisés (illustration) peuvent être aménagés sur le terrain afin de permettre l'écoulement des eaux vers l'exutoire.

Les eaux de toiture des bâtiments agricoles seront infiltrées directement dans les terrains, par tout dispositif approprié.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont imposés avec une réutilisation appropriée (arrosage, eaux sanitaires, eaux de lavage...) conformément à la réglementation en vigueur.

4. Réseaux divers

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N2

La zone N2 correspond à l'emprise d'une exploitation de carrière en activité au lieu-dit Moulin à Vent.

La zone N2 comprend un secteur N2r : il s'agit de secteurs soumis aux risques identifiés dans le Plan de Prévention des Risques Naturels. Ils sont classés en zones rouges dans la carte réglementaire du PPRN.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 30 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte car il comporte des prescriptions supplémentaires.

Dispositions particulières applicables dans le secteur N2r :

Les utilisations du sol et les constructions seront admises conformément aux paragraphes 1 et 2 du présent règlement ainsi qu'aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Conformément à l'article L 341-7 du Code Forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue à l'article L.341-1 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis.

Paragraphe 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, nature d'activités, autorisés.

- Parmi les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les sous-destinations suivantes :
 - ◆ Industrie (constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire).
 - ◆ Bureau (constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire).

Paragraphe 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, nature d'activités, interdits ou soumis à des conditions particulières.

Sont interdits :

- Les constructions de toute nature et les clôtures non perméables à moins de 10 mètres des berges des rivières et ravines.
- L'ensemble des constructions à destination d'exploitation agricole et forestière.
- L'ensemble des constructions à destination d'habitation.
- L'ensemble des constructions à destination de commerce et activités de service.
- L'ensemble des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Parmi les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les sous-destinations suivantes :
 - ◆ Entrepôt.
 - ◆ Centre de congrès et d'exposition.

Dispositions particulières applicables dans le secteur N2r :

Les utilisations du sol et les constructions seront admises conformément aux paragraphes 1 et 2 du présent règlement ainsi qu'aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.

Non règlementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.****1. L'emprise au sol des constructions****Définition :**

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels et des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les sous-sols et les parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0.60 mètre à compter du sol avant travaux.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la superficie du terrain d'assiette.

2. La hauteur des constructions**Définition :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut, à l'exception des ouvrages techniques.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6.5 mètres au faîtage.

3. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Non règlementé.

4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

5. Implantation par rapport au fond de terrain

Non règlementé.

6. Implantation par rapport aux cours d'eau

Les constructions doivent être édifiées en retrait des cours d'eau que ceux-ci marquent la limite de la propriété ou qu'ils la traversent. Ce retrait doit être au minimum de 10 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et ravines.

7. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Paragraphe 2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Une remise en état paysagère des sites d'extraction est obligatoire une fois l'exploitation du site terminée.

Paragraphe 4 : Stationnement

Non règlementé.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.

1. Accès

Définition :

L'accès correspond à la limite entre la façade du terrain et la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de la voirie.

Paragraphe 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques.

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent

pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

2. Eaux usées

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des masses d'eau souterraines, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

L'évacuation des eaux usées, autres que celles domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et sous-sol.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont imposés avec une réutilisation appropriée (arrosage, eaux sanitaires, eaux de lavage...) conformément à la réglementation en vigueur.

ANNEXES DU REGLEMENT

Emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme

En application des articles L 151-41 et R 151-34 du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts peuvent être inscrits dans le P.L.U.

Toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle de l'emplacement réservé est interdite, sauf à titre précaire.

La liste des emplacements réservés précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve (cf ci-après).

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par une telle servitude, conformément aux dispositions de l'article L 152-2. Il a ainsi la possibilité de mettre la collectivité ou l'organisme public, bénéficiaire de la réserve, en demeure d'acquiescer son terrain, selon les modalités définies aux articles L 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Liste des Emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme

N°	Désignation	Bénéficiaire	Surface en m ²
1	Rocade	Collectivité Territoriale de Martinique	36654,32
2	Désenclavement du quartier gueydon	Commune	552,34
3	Amélioration de la RD 31	Collectivité Territoriale de Martinique	400,05
4	Amélioration de la RD 35A	Collectivité Territoriale de Martinique	3965,64
5	Amélioration de la RD 17	Collectivité Territoriale de Martinique	6073,55
6	Voie de contournement du bourg (nord)	Commune	4425,64
7	Amélioration de la RD 5	Collectivité Territoriale de Martinique	13948,06
8	Liaison bourg (rue Schoelcher) quartier Avenir	Commune	208,30
9	Aménagement de parking	Commune	432,47
10	Liaison bourg (rue Schoelcher) quartier Avenir	Commune	1017,52
11	Désenclavement du quartier Petit Paradis	Commune	2796,43
12	Désenclavement du quartier morne Lavaleur	Commune	928,82
13	Désenclavement du quartier morne Lavaleur	Commune	2978,61
14	Désenclavement du quartier morne Lavaleur	Commune	375,29
15	Amélioration du chemin du Caïmitier	Commune	642,61
16	Amélioration du chemin du Goyavier	Commune	506,42
17	Amélioration du chemin des Icaquiers	Commune	1727,33
18	Liaison de quartier (Morne vent / Morne Lavaleur	Commune	11444,36

ANNEXE 1 – Emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme

19	Désenclavement du quartier morne Lavaleur	Commune	2789,03
20	Désenclavement du quartier Nicolas	Commune	2033,66
21	Désenclavement du quartier Nicolas	Commune	861,85
22	Désenclavement du quartier Placide	Commune	2094,50
23	Désenclavement du quartier Placide	Commune	2361,47
24	Giratoire de la RD 6	Collectivité Territoriale de Martinique	30545,87
25	Désenclavement du quartier Palmène	Commune	1648,65
26	Désenclavement du quartier Rivière Moquette	Commune	5354,41
27	Désenclavement du quartier Morne Babet	Commune	645,51
28	Désenclavement du quartier Morne Babet	Commune	1066,33
29	Désenclavement du quartier Grand bassin	Commune	2441,44
30	Voie de contournement du bourg (nord)	Commune	1727,98
30	Amélioration du chemin Rivière des Coulisses	Commune	580,32
31	Désenclavement du quartier Valatte	Commune	739,89
32	Désenclavement du quartier Valatte	Commune	320,00
33	Amélioration de voirie au quartier Mathilde	Commune	2422,56
34	Amélioration de voirie au quartier Mathilde	Commune	2443,21
35	Désenclavement du quartier La Nau	Commune	5753,86
36	Désenclavement du quartier Régale	Commune	2124,94
37	Désenclavement du quartier Régale	Commune	749,91
38	Désenclavement du quartier Petit Fonds	Commune	2372,88
39	Aménagement de parking	Commune	1354,13
40	Aménagement de parking	Commune	806,19
41	Aménagement de parking	Commune	305,57
42	Amélioration de la RD 5 Rocade	Collectivité Territoriale de Martinique	37244,54
43	Amélioration de la RD 18	Collectivité Territoriale de Martinique	5384,90
44	Aménagement d'espace public	Commune	472,29
45	Aménagement d'un parc paysager / bassin de rétention des eaux	Commune	35000

Emplacements réservés au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme

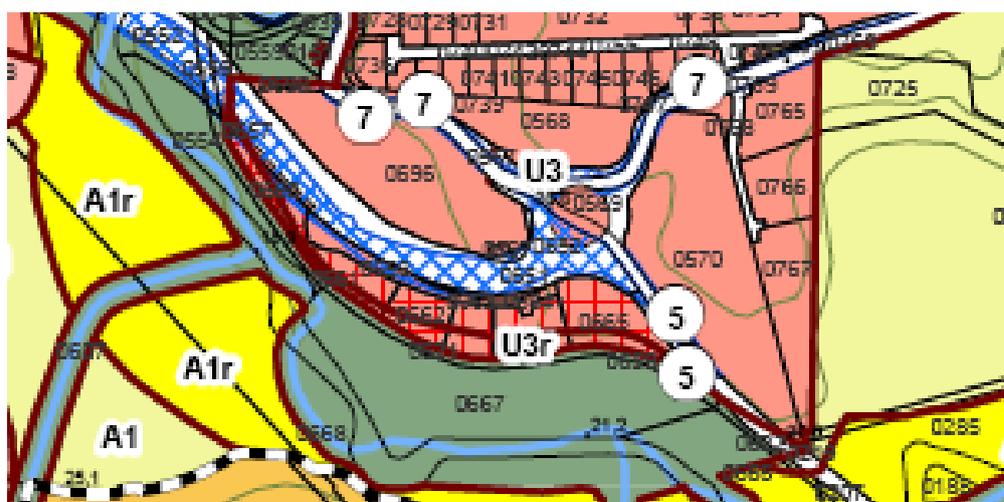
En application de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour réaliser des logements sociaux peuvent être inscrits dans le P.L.U.

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Cette servitude d'urbanisme particulière a pour effet de rendre obligatoire la création d'un pourcentage fixé (50%) de logements sociaux lors de la réalisation de tout programme de construction comportant des logements.

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

Emplacement réservé au titre de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme :



Localisations prévues au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme pour la réalisation de programme de logements diversifiés

N°	Références cadastrales	Pourcentage minimum de la surface de plancher affectée à du logement aidé
1	Avenir - parcelles W 660 à 665	50 %

Éléments protégés en application des articles L151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme

Selon les articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Il définit le cas échéant les prescriptions de nature à assurer leur protection.

L'identification et la localisation des espaces d'intérêt paysager permettent de gérer les autorisations de construire tout en respectant les qualités du paysage existant.

1) BATIMENTS REMARQUABLES A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Selon l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Les éléments de patrimoine bâti, repérés aux plans de zonage par un symbole particulier, sont identifiés conformément aux dispositions de l'article L 151-19 précédemment rappelées.

En application de l'article R.421-17 du Code de l'Urbanisme, tous travaux portant sur un de ces ensembles de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L 151-19 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, dans le cas où les travaux n'entrent pas dans le champ du permis de construire.



En application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément de ces ensembles de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L 151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Le permis de démolir peut être refusé s'il est de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur dudit bâtiment.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans les fiches ci-après.

ANNEXE 3 – Éléments protégés en application des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

Le règlement du P.L.U., notamment dans ses articles relatifs à l'aspect extérieur des constructions, précise les dispositions contribuant à la valorisation des bâtiments repérés.

La préservation et la mise en valeur de ces bâtiments n'interdisent pas toute évolution du bâti, qui peut faire l'objet d'une restructuration, de démolition partielle ou encore de reconstruction totale dès lors qu'est rétablie dans la nouvelle construction les éléments de patrimoine reconstruits à l'identique.

La liste du patrimoine bâti d'intérêt local, identifié aux plans de zonages PLU figurent ci-après :

Les maisons du bourg

ADRESSE	DENOMINATION
Cassien-Sainte-Claire (rue) 33	Maison
André-Aliker (rue) 10	Maison
Capitaine-Pierre-Rose (rue du) 5	Maison
Capitaine-Pierre-Rose (rue du) 9	Maison
Capitaine-Pierre-Rose (rue du) 16	Maison
Capitaine-Pierre-Rose (rue du) 39	Maison
Gueydon (rue) 8	Maison
Gueydon (rue) 21b	Maison
Gueydon (rue) 24	Maison
Gueydon (rue) 26	Maison
Gueydon (rue) 25, 27	Maison
Gueydon (rue) 32	Maison
Gueydon (rue) 33, 35	Maison
Gueydon (rue) 42	Maison
Gueydon (rue) 43	Maison
Gueydon (rue) 48	Maison
Gueydon (rue) 50	Maison
Gueydon (rue) 51	Maison
Perriollat (rue) 4, 6	Maison
Schoelcher (rue) 17, 19	Maison
Schoelcher (rue) 21, 23	Maison
Schoelcher (rue) 22, 24	Maison
Schoelcher (rue) 26, 28	Maison
Schoelcher (rue) 60	Maison
Stalingrad (rue) 17	Maison
Stalingrad (rue) 20	Maison

ANNEXE 3 – Éléments protégés en application des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

Localisation des maisons à protéger sélectionnées dans le bourg



Les autres Bâtiments à préserver

ADRESSE	DENOMINATION	
La Carreau	La Maison Cottrel	Ancienne Habitation
L'Avenir	L'Habitation de l'Avenir	Habitation
Providence		Habitation
Moulin à Vent		Habitation

ANNEXE 3 – Éléments protégés en application des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l' Urbanisme

La maison Cotterel



Description

Architecture de très grande qualité, tant dans son aspect et sa volumétrie extérieure que dans son organisation interne.

Importants vestiges de cloisonnements, d'impostes ajourées et d'éléments d'ornementations

Remarquable témoin de l'architecture bioclimatique traditionnelle, malheureusement très dégradée.



Habitation du Moulin à Vent et Providence



Description

Constructions témoins de l'architecture remarquable des Habitations créoles traditionnelles : volumétrie générale, formes des toitures, galeries, ...

Architecture qui allie l'esthétique et le pratique, en prenant en compte le climat tropical (climat, cyclones, ...).

ANNEXE 3 – Éléments protégés en application des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l' Urbanisme

Habitation de l'Avenir



Description

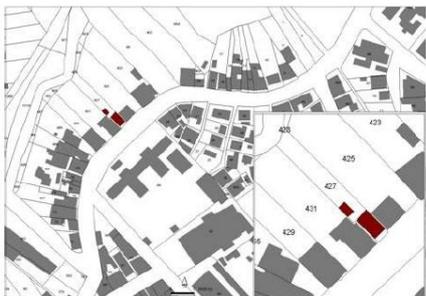
Constructions qui, bien qu'atypique, est cependant remarquable dans son style anglo-normand datant des années 1930.



Fiches sur les éléments du patrimoine bâti à préserver

Les fiches ci-après ont pour objet de présenter ces éléments afin de mieux apprécier les caractéristiques de chacun d'eux.

33, rue Cassien Sainte-Claire



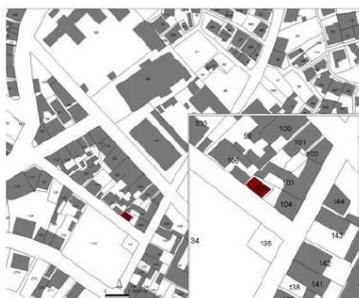
Description

Bâtiment R+2, revêtement des façades en bois sur solin en maçonnerie de pierres enduites. Pilastres d'angles cannelés, balcons avec garde corps en fer forgé.

Nature de l'intérêt

- Balcons et garde-corps
- Soubassements
- Bois des façades
- Fenêtres

10, rue André Alier



Description

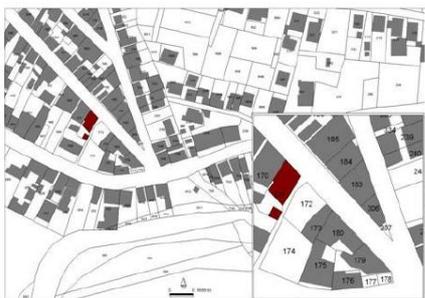
Construction R+1 en bois sur solin en maçonnerie. Toit couvert de tuiles en écaille. Balcon continu avec garde corps en bois. Auvent en avancée de toit supporté par potelets. Menuiseries en bois persiennées et encadrements des baies moulurés.

Nature de l'intérêt

- Balcon continu avec garde-corps bois
- Auvent et supports en potelets
- Soubassements
- Ordonnement des façades, revêtement bois
- Fenêtres ajourées, persiennées
- Couverture en tuiles écaille
- Coloris

ANNEXE 3 – Éléments protégés en application des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

5, rue du Capitaine Pierre-Rose



Description

Maison de ville traditionnelle en R+1 typique des constructions entièrement en bois dans les années 1920. Élévations en bois sur solin de mur en maçonnerie de pierres enduites. Toit à deux versants couvert en tôle ondulée. Balcon continu en fer forgé supporté par des consoles à volutes. Au rez-de-chaussée, les deux portes d'entrée sont encadrées de fenêtres fermées par des persiennes. A l'étage, les baies sont munies de contrevents.

Nature de l'intérêt

- Balcon continu avec garde-corps et consoles
- Avancées de toit
- Ordonnancement des façades, revêtement bois
- Fenêtres ajourées, persiennes
- Coloris

9, rue du Capitaine Pierre-Rose



Description

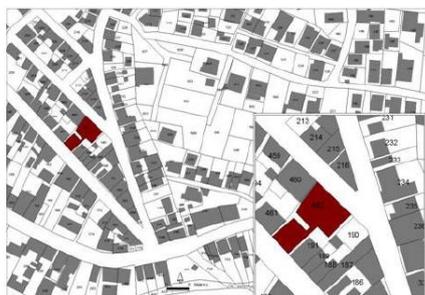
Maison de ville en R+1 représentative des constructions en bois des années 1930 avec petit commerce de détail au Rdc. L'étage reçoit un balcon continu en bois avec un garde-corps en fer forgé. Baies fermées par des persiennes. Encadrements de fenêtres en bois mouluré. Pilastres cannelés en bois aux angles. A l'intérieur, les séparations sont en bois avec des impostes de ventilation ajourées.

Nature de l'intérêt

- Balcon continu avec garde-corps en fer forgé
- Bois des façades
- Ornementation des pilastres d'angle et des encadrements de baies
- Avancée de toit
- Fenêtres persiennées
- Coloris
- Cloisonnements intérieurs

ANNEXE 3 – Éléments protégés en application des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l' Urbanisme

16, rue du Capitaine Pierre-Rose



Description

Maison de deux étages avec bardage de protection en ciment amiante. Le toit à croupes est couvert en tôle ondulée. En étages, un balcon en fer forgé surmonté d'un second balcon courbe axé, plus petit, au droit des deux travées centrales. L'élévation principale comporte de faux pilastres d'angles cannelés qui complètent l'ornementation. Sur l'élévation postérieure, les deux étages s'ouvrent sur des loggias superposées.

Nature de l'intérêt

- Balcons superposés avec garde-corps à maintenir
- Menuiseries mixtes (persiennes et carreaux vitrés)
- Ornementation et pilastres d'angles cannelés à maintenir
- Coloris

39, rue du Capitaine Pierre Rose



Description

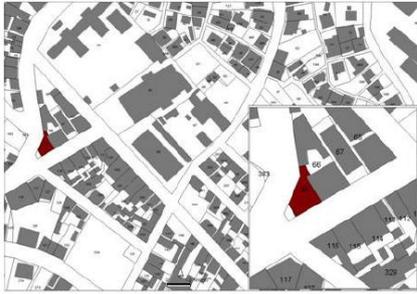
Construction R+1. Appareillage mixte. Le toit à croupes est couvert en tôle ondulée. Les murs ont une épaisseur de 60cm et les chaînages d'angles ainsi que les encadrements des baies sont en brique rouge. Les dimensions des Ouvertures rdc importantes. Le toit à croupes couvert en tôle ondulée. Auvent en tôle ondulée qui fait le tour du rez-de-chaussée.

Nature de l'intérêt

- Auvent de ceinture
- Mixité et ordonnancement des façades
- des façades
- Commerces rdc
- Coloris

ANNEXE 3 – Éléments protégés en application des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l' Urbanisme

8, rue Gueydon



Description

Maison de style moderniste à R+1 construite en béton armé. Ouvertures plus larges que hautes, encadrements en saillie. Couronnement par un auvent en béton qui ceinture la maison. Balcon en béton avec garde-corps en tube d'acier fer forgé. Claustras en maçonnerie.

Nature de l'intérêt

- Balcon et garde-corps
- Claustras
- Couronnement
- Encadrement des baies

21b, rue Gueydon



Description

Construction en béton de la fin des années 1920 avec étage et comble à la mansard. Détails d'ornementation en maçonnerie (corniches, entablements, jambages, ouvertures). Balcon continu sur rue avec garde-corps en maçonnerie.

Nature de l'intérêt

- Balcon continu avec garde-corps béton
- Ordonnancement des façades
- Volumétrie avec mansard
- Ornementation

ANNEXE 3 – Éléments protégés en application des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

24, rue Gueydon



Description

Edifice mitoyen implanté en bordure de rue sur une parcelle étroite et allongée. Construite en bois, toiture couverte en tôle ondulée.

Nature de l'intérêt

- Balcon et garde-corps en métal
- Ordonnancement des façades, revêtement bois
- Coloris

26, rue Gueydon



Description

Maison R+1+C en bois sur solin en maçonnerie de pierres enduites. Un auvent en surplomb s'appuie contre le premier étage qui reçoit un balcon. Cloisonnements intérieurs en bois ajourés. Couverture en tuile en écailles.

Nature de l'intérêt

- Balcon et garde-corps
- Soubassements
- Ordonnancement des façades, revêtement bois
- Auvent
- Couverture en tuiles écaille

ANNEXE 3 – Éléments protégés en application des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

25, 27 rue Gueydon



Description

Maison de ville traditionnelle en bois sur un solin « traditionnel » maçonné, caractéristique des constructions du Saint-Esprit au début du XXe siècle. C'est une construction harmonieuse et équilibrée, l'ensemble est homogène avec la conservation des petites dépendances extérieures. De plus, la distribution intérieure n'a subi aucune modification.

Nature de l'intérêt

- Balcon continu avec garde-corps en fer forgé
- Soubassements
- Ordonnancement des façades, revêtement bois
- Fenêtres ajourées, persiennes
- Cloisonnements intérieurs
- Coloris

32, rue Gueydon



Description

Maison représentative du milieu du XXe siècle, à la fois Influencée par le contexte moderniste de l'époque et qui s'intègre harmonieusement avec les formes du bâti ancien. Construite en parpaings béton, la maison comporte un étage avec balcon continu muni d'un garde-corps en tube d'acier et fer forgé surmonté d'un auvent. Les portes-fenêtres sont persiennées et vitrées.

Nature de l'intérêt

- Balcon continu avec ferronnerie de garde-corps
- Fenêtres ajourées, persiennes
- Coloris

ANNEXE 3 – Éléments protégés en application des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l' Urbanisme

33, 35 rue Gueydon



Description

Maison avec galerie couverte qui ceinture la construction et est rythmée par des poteaux de bois et dallée de pierre.

Nature de l'intérêt

- Composition générale avec galerie
- Dallage de la galerie

42, rue Gueydon



Description

Maison R+1 en bois sur solin en maçonnerie. Balcon continu supporté par des consoles à volutes et surmonté d'un auvent en tôle.

Nature de l'intérêt

- Balcon
- Soubassements à restaurer
- Ordonnement des façades
- Avancée de toit

ANNEXE 3 – Éléments protégés en application des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l' Urbanisme

43, rue Gueydon



Description

Maison « bourgeoises » de style métropolitain. Muret de clôture surmonté d'une grille. Au rez-de-chaussée, les murs se composent d'un solin en moellons enduits surmonté de murs en pans de bois hourdé de moellons et enduits. L'élévation antérieure symétrique compte quatre travées. Lucarne centrale. A l'étage, les portes-fenêtres reçoivent des balconnets en fer forgé.

Nature de l'intérêt

- Clôture
- Soubassements
- Bois des façades
- Fenêtres et balconnets
- Lucarne

48, rue Gueydon



Description

Maison représentative du milieu du XXe siècle, à la fois Influencée par le contexte moderniste de l'époque et qui s'intègre harmonieusement avec les formes du bâti ancien. Construite en parpaings béton, la maison comporte un étage avec balcon continu muni d'un garde-corps. Menuiseries vitrées et persiennées.

Nature de l'intérêt

- Balcon continu avec ferronnerie de garde-corps
- Casquette auvent en béton
- Fenêtres et baies (anciennes, à l'exclusion de l'entrée en alu)
- Coloris

ANNEXE 3 – Éléments protégés en application des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

50, rue Gueydon



Description

Ancienne case en rez-de-chaussée surélevé. Soubassement en maçonnerie et élévations en bois. Toit débordant recouvert en tôles nervurées.

Nature de l'intérêt

- Ordonnancement et volumétrie
- Soubassements maçonnés et bois des façades
- Fenêtres
- Coloris

51, rue Gueydon



Description

Ancienne case en rez-de-chaussée. Soubassement en maçonnerie et élévations en bois. Toit recouvert en tôles nervurées. Auvent sur rue

Nature de l'intérêt

- Soubassements maçonnés et bois des façades
- Coloris

ANNEXE 3 – Éléments protégés en application des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l' Urbanisme

6,4 rue Perriollat



Description

Ensemble de deux maisons mitoyennes R+1+C. Anciens commerces au rez de chaussée. Elevations et façades bois, partie du rdc en briques enduites. Toit à deux versants couvert en tôle ondulée. Auvent en tôle ondulée qui court sur toute la longueur de la façade principale. Fenêtres munies de contrevents et fermées par des persiennes.

Nature de l'intérêt,

- Boutiques et leur ordonnancement
- Bois des façades
- Auvent courant
- Fenêtres ajourées, persiennes
- Coloris

17,19 rue Schœlcher



Description

Ensemble de deux maisons jumelées aux façades symétriques. Construction R+1 en bois sur solin en maçonnerie. Menuiseries en bois persiennées. Balcon avec garde-corps en fer forgé décoré d'une frise en tôle ajourée.

Nature de l'intérêt

- Symétrie des deux maisons
- Fenêtres persiennées à rétablir

ANNEXE 3 – Éléments protégés en application des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l' Urbanisme

21,23 rue Schœlcher



Description

Ensemble de deux maisons jumelées de style moderniste à R+1 construites en béton armé. Toit en terrasse et corniche débordante servant d'auvent. Balcons continus avec garde-corps en béton et tube d'acier. Encadrements des baies en saillie.

Nature de l'intérêt

- Balcon continu avec garde-corps béton et métal
- Auvent
- Ordonnement des façades
- Encadrements des baies

22, 24 rue Schoelcher



Description

Maison représentative des constructions entièrement en bois des années 1920. Le toit à deux versants est couvert en tôle ondulée. Balcon continu surmonté par un auvent et supporté par des consoles en fer forgé. Encadrements des fenêtres sont en bois sculpté.

Nature de l'intérêt

- Balcon continu et consoles
- Auvent en avancée de toit
- Bois des façades
- Fenêtres ajourées, persiennes

ANNEXE 3 – Éléments protégés en application des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

26,28 rue Schœlcher



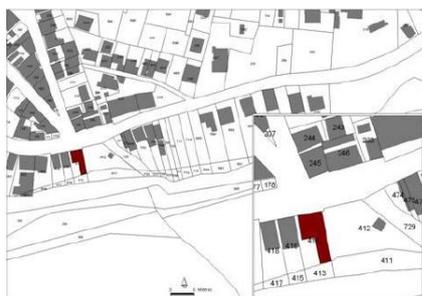
Description

Construction R+1+C datant de 1929 séparée depuis en deux maisons d'habitation, adjonction ultérieure de 2 ailes en retour. Balcon continu à garde-corps en béton. Façades partiellement enduits et en bois. Toiture mansardée en appentis couverte en tôles nervurées, lucarnes.

Nature de l'intérêt

- Balcon continu avec garde-corps béton
- Ordonnancement des façades
- Toiture mansard et lucarnes

60, rue Schœlcher



Description

Maison R+1 avec commerce au Rdc. Soubassement en maçonnerie enduite. Façades en bois. Balcon avec garde-corps en fer forgé surmonté d'un auvent en tôle ondulée.

Nature de l'intérêt

- Balcon et garde-corps en fer forgé
- Soubassements maçonnés et bois des façades
- Auvent à rétablir

ANNEXE 3 – Éléments protégés en application des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

17, rue Stalingrad



Description

Ancienne case en rez-de-chaussée surélevé. Soubassement en maçonnerie et élévations en bois. Toit recouvert en tôles nervurées. Fenêtres persiennées. Auvent filant sur rue

Nature de l'intérêt

- Soubassements
- Bois des façades
- Ordonnement portes et fenêtres

20, rue Stalingrad



Description

Maison R+1 en bois sur solin en maçonnerie. Fenêtres munies de contrevents et de persiennes d'origine.

Encadrements sont en bois mouluré. Auvent en tôle qui souligne la séparation des deux niveaux.

Nature de l'intérêt

- Auvent
- Bois des façades
- Fenêtre, persiennes et encadrements de baies

ANNEXE 3 – Éléments protégés en application des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

2) ESPACES PAYSAGERS A PROTEGER (EPP) OU A METTRE EN VALEUR AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

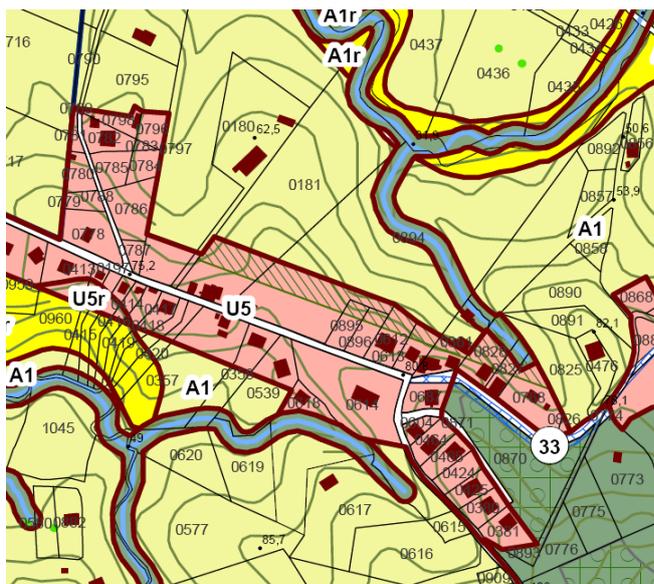
Sur les plans de zonage, une trame spécifique représente ces Espaces Paysagers à Protéger (EPP) en superposition du zonage. Sur les terrains couverts par ces EPP, sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, ceux nécessaires à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. Les nouvelles aires de stationnement n'y sont pas autorisées.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet. En outre, toute destruction partielle ou totale d'un Espace d'Intérêt paysager localisé aux documents graphiques doit préalablement faire l'objet d'une déclaration, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme relatives à l'application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

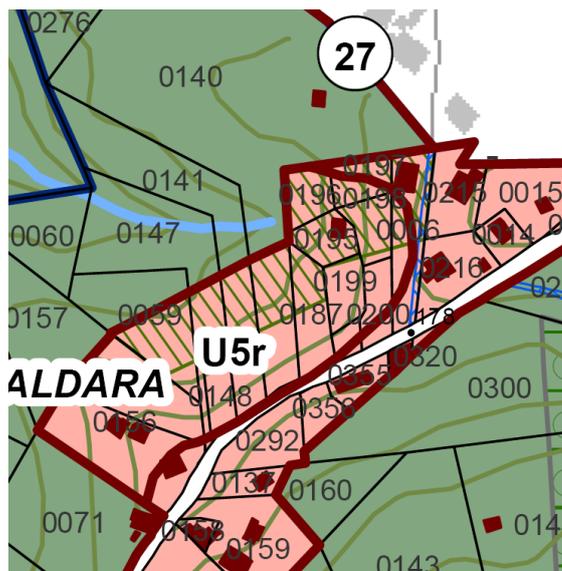
Pour le calcul de l'emprise au sol des constructions à réaliser, toute la surface du terrain est prise en compte, y compris l'espace d'intérêt paysager.

Les espaces paysagers à protéger définis dans le projet de PLU

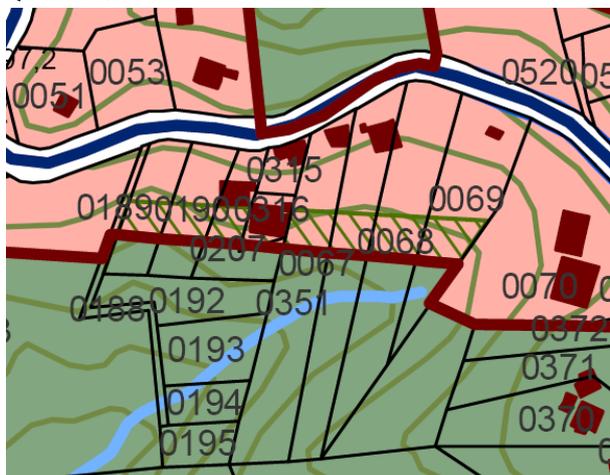
Quartier Mathilde



Quartier Baldara



Quartier Valatte



**3) ALIGNEMENT D'ARBRES A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-23 DU CODE DE
L'URBANISME**

Les alignements d'arbres ou haies à protéger sont repérés aux plans de zonage par un symbole particulier (des points verts), sont identifiés conformément aux dispositions de l'article L 151-23 précédemment rappelées.



Les dispositions qui s'appliquent aux alignements d'arbres à protéger.

Pour rappel :

Afin de les préserver, les dispositions suivantes s'appliquent notamment :

- l'abattage et l'élagage d'un arbre localisé dans un « alignement d'arbres ou haies à protéger » est interdit.

Cependant :

- Les élagages d'un « arbre localisé dans un « alignement d'arbres remarquables protéger » sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.
- L'abattage d'un « arbre localisé dans un « alignement d'arbres remarquables protéger » dans la mesure où il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.