

Département de la Drôme



COMMUNE DE ROUSSAS

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

PIECE 5.1



ZI Bois des Lots
Allée du Rossignol
26 130 SAINT PAUL TROIS CHATEAUX

Téléphone : 04-75-04-78-24
Télécopie : 04-75-04-78-29

Réf doc : R10075 - ER01 - ETU - ME - 001 – 031

Ind	Etabli par	Approuvé par	Date	Objet de la révision
A	P.REY BARIAL	R.GIRARD	29/05/2013	Création
B	P.REY BARIAL	R.GIRARD	07/06/2013	Modifications suite remarques de la commune
C	P.REY BARIAL	R.GIRARD	12/07/2013	Modifications suite aux remarques PPA
D		R.GIRARD	30/06/2014	Modifications suite remarques PPA
E		R.GIRARD	23/03/2015	Modifications suite aux évolutions réglementaires et prise en compte des remarques de la DDT
F		R.GIRARD	24/03/2016	Modifications suite aux évolutions réglementaires et prise en compte des remarques de la commune
G		R.GIRARD	18/08/2016	Modifications suite aux remarques des PPA

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES..... 4

ARTICLE 1- CADRE REGLEMENTAIRE.....	5
1.1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN	5
1.2 ADAPTATIONS MINEURES	5
ARTICLE 2- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	5
ARTICLE 3- ARCHEOLOGIE PREVENTIVE.....	7
ARTICLE 4- REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS PRESENTANT DES RISQUES NATURELS.....	7
1.1 REGLES APPLICABLES AU RISQUE INCENDIE FEUX DE FORETS	7
1.2 REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS DE RISQUE INONDATION	9
1.3 REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS PRESENTANT DES RISQUES DE RETRAIT- GONFLEMENT DES ARGILES.....	10
1.4 REGLES APPLICABLES AU RISQUE SISMIQUE	11
ARTICLE 5- REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS SOUMIS A RISQUES TECHNOLOGIQUES.....	12
ARTICLE 6- DISPOSITIONS RELATIVES AUX EAUX PLUVIALES	14
ARTICLE 7- PRESCRIPTIONS DU PLU	14
ARTICLE 8- ARTICLE XI – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (UA, UB, UC, UD) ET A URBANISER (AUah).....	17

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

« U »..... 22

ZONE UA	23
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	23
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	25
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	32
ZONE UB	33
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	33
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	35
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	43
ZONE UC	44
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	44
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	45
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	54
ZONE UD	55
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	55
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	56
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	66
ZONE UEq.....	67
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	67
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	68
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	75
ZONE UI	76
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	76
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	77
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	83

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AU » 84

ZONE AUah.....	85
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	85

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	87
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	98

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

« A » 99

ZONE A.....	100
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	100
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	102
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	110

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

OU FORESTIERE « N » 111

ZONE N	112
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	112
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	115
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	122

TITRE VI – ANNEXES..... 123

ANNEXE 1 - LEXIQUE.....	124
ANNEXE 2 – CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES.....	140

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1- CADRE REGLEMENTAIRE

1.1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune.

1.2 ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 16 (sauf pour les interdictions) des règlements de chacune des zones, ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes en vertu de l'article L123.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune de **ROUSSAS** est divisé :

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

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

- o La **zone centrale** qui correspond au centre ancien repérée par l'indice **UA**,
- o Les **zones mixtes à dominante d'habitat diversifié**, avec commerces et services le cas échéant, délimité au plan par un trait en pointillé et repérée par l'indice **UB**,
- o Les **zones d'habitat pavillonnaire de densité moyenne** assurant la transition entre les quartiers centraux et les quartiers à plus faible densité, délimité au plan par un trait en pointillé et repéré par l'indice **UC**,
- o Les **zones d'habitat pavillonnaire de densité plus faible** comprenant le secteur de renouvellement urbain de Grand Champ dont les conditions sont définies par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement, délimitées au plan par un trait en pointillé et repérées par l'indice **UD** ;
- o La **zone à vocation d'accueil d'équipements publics et collectifs**, délimitée au plan par un trait en pointillé et repérée par l'indice **UEq** ;
- o La **zone à vocation d'accueil de constructions et d'installations liées au centre de traitement et d'enfouissement des déchets de la COVED**, délimitée au plan par un trait en pointillé et repérée par l'indice **UI** ;

- **En zones à urbaniser dites "zones AU"**, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :
 - o Les **zones ouvertes à l'urbanisation à destination de l'habitat** dans les conditions définies par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement, délimitées au plan par un trait en pointillé et repérées par l'indice **AUah** ;
- **En zones agricoles dites zone « A »**, qui correspondent aux territoires équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement. La zone A comprend deux secteurs :
 - o **Zone qui correspond aux terres à potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles**, délimité au plan par un trait en pointillé et repéré par l'indice **A** ;
- **En zones naturelles dites "zones N"**, qui correspondent aux territoires équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, écologique ou pour les loisirs, soit de leur caractère d'espaces naturels soumis ou non à des contraintes ou à des risques.

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

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

Les plans de zonage au 1/2 500^{ème} et au 1/5 000^{ème} comportent en outre :

- des espaces boisés classés (E.B.C.) prévus à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme ;
- des espaces protégés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme ;
- des emplacements réservés (E.R.) prévus à l'article L.123-1 (8) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3- ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Conformément aux dispositions de l'article 2 de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi du 1^{er} août 2003, les autorités compétentes peuvent décider de saisir le préfet de région si elles estiment que, dans les cas de demande de permis de construire, d'aménager, de démolir, d'autorisations d'installations ou de travaux divers ainsi que d'autorisation de travaux d'affouillement, ces aménagements sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

Ces aménagements ne pourront être entrepris qu'après accomplissement des mesures de conservation ou de sauvegarde prescrites, le cas échéant, par le Préfet de Région.

Les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le Préfet de Région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestiges archéologiques devra être signalée immédiatement à la DRAC de la Région Rhône Alpes et entraînera l'application de fouilles archéologiques en application de la loi du 27 septembre 1941.

ARTICLE 4- REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS PRESENTANT DES RISQUES NATURELS

1.1 REGLES APPLICABLES AU RISQUE INCENDIE FEUX DE FORETS

La commune de ROUSSAS, du fait de l'importante superficie d'espaces boisés sur son territoire, est **soumis aux règles de débroussaillage en application de la loi du 9 juillet 2001 d'orientation sur la forêt et par arrêté n°08-0011 du 2 janvier 2008 réglementant l'emploi du feu et le débroussaillage préventif des incendies de forêt.**

L'arrêté préfectorale n°08-0012 définit la zone à risque faible pour les incendies de forêt, au vu des annexes la commune de ROUSSAS n'appartient pas à la zone de risque faible incendie. Celle-ci est située dans une zone d'incendie moyen à fort où les obligations de débroussaillage s'appliquent.

La loi énonce les obligations de débroussaillage à proximité des habitations, infrastructures et installations de toute nature.

Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé autour des constructions, installations et terrains dans les zones situées à l'intérieur ou à moins de 200 m des terrains forestiers, doit être effectué sur une profondeur de 50 m autour des constructions et installations (pouvant être porté à 100 m par le maire et jusqu'à 200 m par le préfet) et 10 m de part et d'autre des voies privées d'accès. L'obligation de débroussaillage s'étend, le cas échéant, sur les propriétés voisines. En zone urbaine, l'obligation de débroussailler s'étend à l'ensemble du terrain. Sont également concernés par ces dispositions les terrains supportant une opération d'urbanisme et les terrains de camping.

1.2 REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS DE RISQUE INONDATION

La commune est concernée par le risque d'inondation de la VENCE.

Le débordement de ce cours d'eau correspond à une crue de type torrentiel caractérisé par une montée rapide des eaux pouvant entraîner un affouillement des berges ainsi qu'un apport d'embâcles (végétaux, graviers).

DISPOSITIONS CONCERNANT LES THALWEGS, VALLATS, RUISSEAUX ET RAVINS

Il s'agit des cours d'eau représentés en trait plein ou pointillé sur les cartes IGN 1/25 000 ou indiqués sur le fond cadastral (ravins ou fossés), ne faisant pas l'objet d'un zonage spécifique.

Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins (pour limiter les risques liés à l'érosion des berges) :

- **interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages d'une surface maximum de 20 m².**
- **Autorisation d'extensions limitées des constructions existantes, à la condition que le niveau de plancher soit situé à 3 m au-dessus du fil d'eau.**

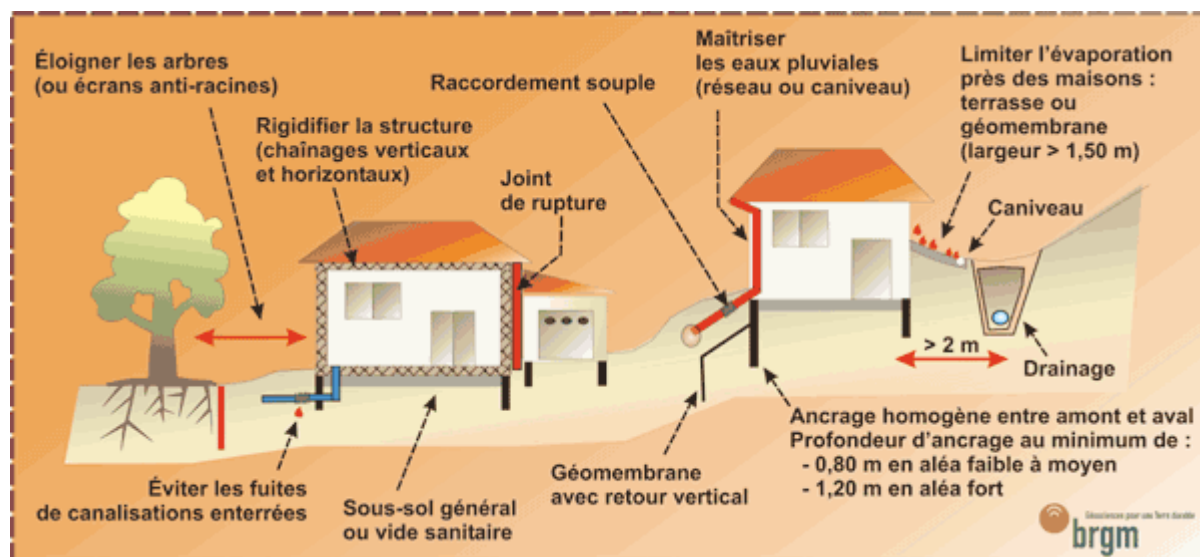
1.3 REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS PRESENTANT DES RISQUES DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

La commune de ROUSSAS est concernée en majorité par des zones de susceptibilité faible à moyenne de retrait-gonflement des argiles avec des poches de susceptibilité forte.

Ce phénomène se caractérise par des sols argileux qui se rétractent ou se relâchent en fonction de la teneur en eau, provoquant des tassements différentiels des sols et pouvant engendrer des dégâts importants aux constructions (fissures à proximité des murs porteurs, aux angles des maisons, distorsion des portes et fenêtres, ruptures de canalisations enterrées, ...). Ces tassements peuvent être amplifiés en cas d'hétérogénéité du sol ou lorsque les fondations présentent des différences d'ancrage d'un point à un autre de la maison (cas des maisons construites sur terrain en pente, ...).

Les zones bâties de Roussas sont principalement concernées par un aléa moyen de retrait-gonflement d'argiles mais également fort sur les zones de coteaux.

Afin de limiter ce risque dans les zones affectées, il est nécessaire de respecter les règles de constructions particulières suivantes :



La cartographie départementale de l'aléa retrait-gonflement d'argiles a été établie par le BRGM pour délimiter les zones sensibles afin de développer la prévention du risque.

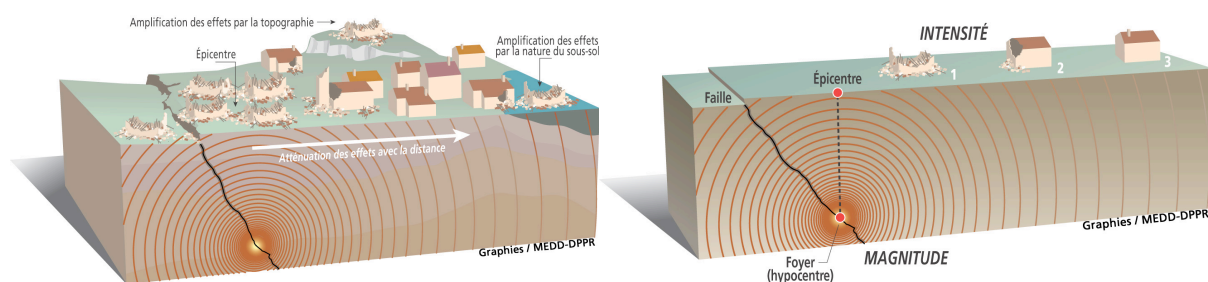
Elle est accessible sur internet à l'adresse suivante www.argiles.fr.

La prise en compte de ce risque n'entraîne pas de contraintes d'urbanisme, mais passe par la mise en œuvre de règles constructives détaillées sur le site « argiles.fr ». Leur application relève de la responsabilité des maîtres d'œuvre et des maîtres d'ouvrage.

1.4 REGLES APPLICABLES AU RISQUE SISMIQUE

Le décret du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique divise le territoire en cinq zones de sismicité croissante de 1 (très faible) à 5 (forte), selon l'importance des secousses.

En conséquence, la commune de ROUSSAS est zonée en risque sismique modéré.



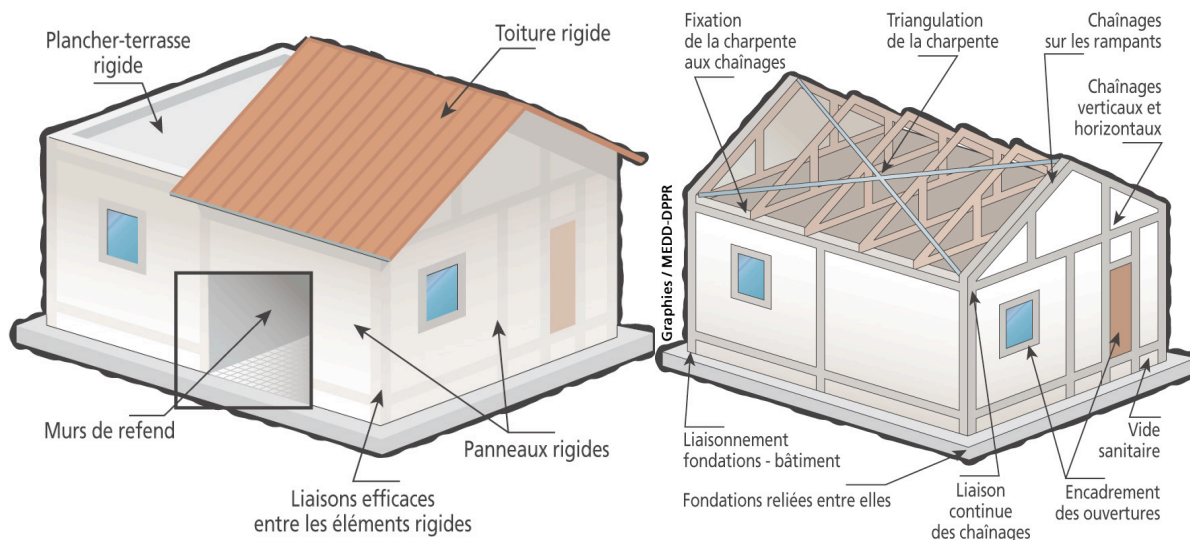
Par Décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 fixant les conditions d'application, des règles parasismiques à la construction, sont applicables sur l'ensemble du territoire communal depuis le 1er mai 2011.

Ces règles de construction tendent à limiter les dommages subis par les constructions. Sont concernés non seulement les Immeubles de Grande Hauteur (IGH) et les Etablissements Recevant du Public (ERP) mais également les constructions à usage d'habitation individuelle ou collective.

Les grands principes de construction parasismique :

- fondations reliées entre elles,
- liaisonnement fondations-bâtiments-charpente,
- chaînages verticaux et horizontaux avec liaison continue,
- encadrement des ouvertures (portes, fenêtres),
- murs de refend,
- panneaux rigides,
- fixation de la charpente aux chaînages,
- triangulation de la charpente,
- chaînage sur les rampants,
- toiture rigide,

Le respect des règles de construction parasismique ou le renforcement de sa maison permettent d'assurer au mieux la protection des personnes et des biens contre les effets des secousses sismiques.



Lors de la demande du permis de construire pour les bâtiments où la mission PS est obligatoire, une attestation établie par le contrôleur technique doit être fournie. Elle spécifie que le contrôleur a bien fait connaître au maître d'ouvrage son avis sur la prise en compte des règles parasismiques au niveau de la conception du bâtiment.

A l'issue de l'achèvement des travaux, le maître d'ouvrage doit fournir une nouvelle attestation stipulant qu'il a tenu compte des avis formulés par le contrôleur technique sur le respect des règles parasismiques.

ARTICLE 5- REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS SOUMIS A RISQUES TECHNOLOGIQUES

La commune est traversée par une canalisation de transports de produits pétroliers Méditerranée-Rhône, déclarée d'utilité publique par décret du 29 février 1968, enterré à 0.80 m de la surface du sol.

Cette canalisation fait l'objet d'une servitude d'utilité publique.

Une servitude non aedificandi de 100 m de part et d'autre de la canalisation est instaurée.

Des distances de sécurité sont à prendre en compte de part et d'autre de la canalisation (tableau ci-dessous- extrait des fiches de risques de la DREAL) et sont reportés sur le règlement graphique du PLU.

Ces dernières sont à prendre en compte de part et d'autre de l'axe de canalisations et dans lesquels certaines occupations et utilisations du sol sont interdites ou soumises à préconisations.

BRANCHE	TYPE D'ENVIRONNEMENT	IRE (ZONE DE DANGERS SIGNIFICATIFS)	PEL (ZONE DES DANGERS GRAVES)	ELS (ZONE DES DANGERS TRES GRAVES)	IRE PC (ZONE DES DANGERS SIGNIFICATIFS)	PEL PC (ZONE DES DANGERS GRAVE)	ELS PC (ZONE DES DANGERS TRES GRAVES)
B3	Implantation en zone rurale Cas général	250	200	165	55	45	40
	Implantation en zone rurale Cas particulier (forêt, vallée encaissée)	250	200	165	75	45	40
	Implantation en zone urbaine	250	200	165	60	45	40
ASy	Implantation en zone rurale Cas général	230	180	145	45	40	35
	Implantation en zone rurale Cas particulier (forêt, vallée encaissée)180	230	180	145	55	40	35
	Implantation en zone urbaine	230	180	145	45	40	35
C2/B5	Implantation en zone rurale Cas général	250	200	160	50	40	40
	Implantation en zone rurale Cas particulier (forêt, vallée encaissée)	250	200	160	65	40	40
	Implantation en zone urbaine	250	200	160	50	40	40
B1	Implantation en zone rurale Cas général	320	310	210	60	50	45
	Implantation en zone rurale Cas particulier (forêt, vallée encaissée)	320	310	210	85	50	45

	Implantation zone urbaine	en	320	240	210	75	50	45
--	------------------------------	----	-----	-----	-----	----	----	----

REGLES APPLICABLES DANS LES ZONES DE DANGERS

- Dans la **zone de dangers très graves** liée à la canalisation de transport de matières dangereuses (ELS) sont interdits :
 - o tout nouvel d'Etablissement Recevant du Public (ERP) et relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie
 - o tout nouvel Etablissement Recevant du Public d'une capacité de plus de 100 personnes
 - o Les Immeubles de Grande Hauteur (IGH)
- Dans la **zone de dangers graves** liée à la canalisation de transport de matières dangereuses (PEL) sont interdits :
 - o tout nouvel d'Etablissement Recevant du Public (ERP) relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie
 - o Les Immeuble de Grande Hauteur (IGH)

Dans la **zone de dangers significatifs** liée à la canalisation de transport de matières dangereuses (IRE) : l'urbanisation reste possible, sous réserve d'une analyse par le transporteur de l'impact des projets sur la canalisation

ARTICLE 6- DISPOSITIONS RELATIVES AUX EAUX PLUVIALES

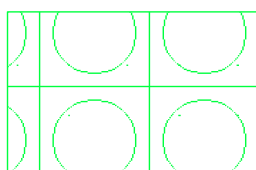
Dans les zones de limitation de l'imperméabilisation et de maîtrise des eaux de ruissellement délimitées dans la « *Pièce 6- Annexes techniques - 6.1-Annexes sanitaires- zonage eaux pluviales* », toute opération doit faire l'objet d'aménagement afin de :

- limiter l'imperméabilisation des sols
- assurer la collecte des eaux pluviales
- maîtriser l'écoulement des eaux de ruissellement

ARTICLE 7- PRESCRIPTIONS DU PLU

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

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



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

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

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

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

6.2 - ESPACES BOISES NON CLASSES

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

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

6.4 — EMBLEMENTS RESERVES POUR VOIE ET OUVRAGE PUBLIC, INSTALLATION D'INTERET GENERAL ET ESPACE VERT

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



Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité (Etat, Département, District, Syndicat Intercommunal, Commune) ou le service ou organisme public bénéficiaire.

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 152-2, L. 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

ARTICLE 8- ARTICLE XI – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (UA, UB, UC, UD) ET A URBANISER (AUah)

1. Principe général

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

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

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

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

Les constructions devront être de volume et de formes simples.

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

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

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

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées. Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites, de même que les imitations d'architecture d'une autre époque. L'insertion doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect de l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme (volet paysager du permis de construire).

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

3. Implantation des constructions par rapport au terrain naturel

Les constructions et installations nouvelles devront s'adapter au terrain naturel.

La construction doit être adaptée au terrain et étudiée en fonction de la pente du terrain d'assiette.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

4. Implantation des constructions par rapport aux voies

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

5. Dispositions architecturales applicables aux constructions existantes.

Volumétrie et toitures

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

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

Façades

Les enduits

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, le mâchefer, etc.

L'emploi des matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site (béton, bois, ...).

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

Ouvertures et menuiseries

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

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

Les occultations des baies de type volets roulants et persiennes en tableau sont proscrits.

6. Dispositions architecturales applicables aux constructions neuves

Volumétrie et toitures

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité des volumes et les gabarits seront adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Les toitures des constructions doivent avoir deux pans, leur pente sera comprise entre 25 et 40%.

toutefois les toits plats sont autorisés sous réserve qu'ils soient végétalisés ou qu'ils soient réalisés dans le cadre d'une architecture innovante.

Le sens du faîtage pourra être parallèle à celui des maisons avoisinantes et aux voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux toitures des constructions annexes contigües et des vérandas qui peuvent être constituées d'un seul pan, d'une pente comprise entre 10 et 40%
- Aux toitures de constructions annexes

La couverture en tuile canal est prescrite. L'utilisation des tuiles canal rondes de teintes claires ou vieilles est autorisée.

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

Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées en zone UB, UC, UD et AUah.

Façade

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

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes.

Les enduits

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, le mâchefer, etc.

L'imitation de matériaux et l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux en vue d'être recouverts sont interdits.

Les enduits de façades de teintes vives ou froides ainsi que la polychromie sont proscrits.

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes.

Façades commerciales

La pose de vitrine pourra se faire en retrait de la façade.

Le système de fermeture sera de type droit et amovible.

Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures de façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions : les fenêtres devront être plus hautes que larges.

L'utilisation des ouvrants à la française est autorisée.

Les clôtures

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec les bâtiments contigus et l'alignement de la rue ou de l'espace public.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 m au dessus du terrain naturel de la voie publique.

Les murs de clôture devront être enduits des deux côtés

Les clôtures pourront être constituées :

- Sur rue, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.50 m surmonté d'un dispositif d'aspect simple (grille, grillage, barreaudage) n'excédant pas une hauteur de 1.50m et doublé d'une haie vive. La haie vive ne pourra pas excéder 2m de hauteur.
- Sur rue, un mur plein d'une hauteur maximale de 1.80m
- En limites séparatives, la clôture ne devra pas excéder 2m de hauteur.

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

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

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

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

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

7. Dispositions diverses

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

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

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

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

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

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U »

ZONE UA

Caractéristiques générales de la zone UA

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

Elle comprend le secteur de renouvellement urbain de la maison CLAPIER en entrée de village.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

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

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

- **la reconstruction dans cette zone des bâtiments régulièrement édifiés détruits ou démolis, est autorisée à l'identique dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire ;**
- La réfection, l'extension des établissements et entrepôts existants avant la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, dont l'interdiction figure à l'article UA1 ci-avant, sont autorisée sous réserve que les travaux soient de nature à atténuer la gêne causée au voisinage ;
- Les changements de destinations, restaurations et légères extensions de toute construction existante ainsi que les dépendances techniques nécessaires à ces constructions peuvent être autorisées en cette zone sous réserve, en particulier :
 - o Que les travaux envisagés aient pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces constructions ;
 - o Que les travaux autorisés aient pour objet d'améliorer les conformités de la construction avec les règles de la zone ou soient sans effet à leur égard, ou soient imposées par des considérations architecturales nonobstant les dispositions des articles 6 à 8 de la zone
- les annexes sont autorisées à raison de deux annexes par habitation (garage, abri de jardin, pool house, cellier, ...), plus une piscine le cas échéant ;
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement ;
 - Les chaufferies, climatisations,... à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone et sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante ;
- les installations y compris classées liées au fonctionnement des équipements d'intérêt public ;
- les capteurs solaires et photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- les installations de production d'énergie éolienne à condition que ces éoliennes soient à axe verticale, intégrées aux bâtiments et installées de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage ;
- le changement de destination des garages existants à la date d'approbation du PLU pour des destinations autres que commerces, artisanat d'art et services.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 – Accès et voiries

1. Principe général

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Article UA 4 – Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

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

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

2. Assainissement

a. Eaux usées

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

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

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

b. Eaux résiduaires industrielles et artisanaux

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

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

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

c. Eaux pluviales

L'imperméabilisation des sols sera limitée (choix des matériaux, maintien de la végétation, etc.)

Toutes utilisations ou occupations du sol ou modification de son utilisation amenant à modifier l'écoulement des eaux pluviales, doit faire l'objet d'un système de rétention/d'infiltration propre au projet (soit au niveau de la parcelle ou à l'échelle de l'opération pour les opérations d'aménagement), dimensionné sur la base des préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

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

3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution

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

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

4. Collecte des déchets

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

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Volet collecte et gestion des déchets ».

Article UA 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

1. Règle générale

Les constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer (dans le cas de voies privées existantes ou projetées, l'alignement est pris à la limite effective de la voie) dans une bande de 15 m. de profondeur

D'autres implantations, en recul par rapport à l'alignement sur voies publiques et privées, pourront être néanmoins être admises ou requises avec un recul ne pouvant toutefois pas excéder 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques dans les cas suivants:

- pour assurer la continuité des fronts bâtis existants sur les parcelles voisines ;
- pour créer des séquences de façades ;
- dans le cas d'extension d'immeubles existants ;
- dans le cas de parcelles situées en limite de zones ;
- Dans le cas d'une construction annexe à l'habitation placée à l'arrière d'un bâtiment située à l'alignement ;
- Dans le cas où la construction projetée concerne un ensemble d'îlots, un îlot entier ou au moins deux faces contiguës d'un même îlot ou encore une unité foncière de grande longueur de front sur rue supérieure à 15 mètres ;

2. Saillies et encorbellements

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

3. Equipements publics et d'infrastructure

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisé dans le but d'intérêt général (WC, postes de transformation, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions

différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

1. Règle générale

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

Toutefois :

- si cette règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 15 mètres de longueur, le bâtiment peut être édifié que sur une des limites latérales. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi- hauteur avec un minimum de 4 mètres.
- Si cette règle est rendue impossible par l'existence d'une servitude ou la nécessité de protéger un élément naturel, la construction peut être autorisée à s'implanter partiellement en retrait des limites. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi- hauteur avec un minimum de 3 mètres et sous réserve que la façade retour soit traitée comme un prolongement de la façade sur rue.
- Les constructions annexes peuvent être autorisées en limite séparative sous réserve de ne pas excéder 4 mètres de hauteur à l'égout.
- Les piscines sont autorisées sous réserve d'être implantées à au moins 3 m de la limite séparative

Au-delà de la bande précitée de 15 mètres, toute construction ou partie de construction qui ne serait pas implantée en limite latérale peut être édifiée sur une ou plusieurs limites séparatives.

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

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

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

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

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

1. La distance minimale entre deux constructions non contiguës

Non réglementé

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

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

Article UA 9 – Emprise au sol

Non réglementé

Article UA 10 – Hauteur des constructions

Les hauteurs doivent être mesurées de la façon suivante :

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

1. Règle générale

- La hauteur des constructions à édifier ou à surélever doit être égale à celle des immeubles mitoyens avec une tolérance d'un mètre maximum de différence, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

2. Dispositions particulières

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

- dans le cas des annexes, la hauteur maximale ne devra excéder plus de 4 mètres à l'égout du toit ;
- Dans l'objectif de préserver les caractéristiques architecturales de cette zone, cette règle ne s'applique pas aux bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle édictée au présent article, cependant leur surélévation n'est pas autorisée.

3. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

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

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

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

Article UA 11 – Aspect extérieur

Se reporter au Titre I – Dispositions générales « **Article XI – aspect extérieur des constructions applicables aux zones urbaines (UA, UB, UC, et UD), et à urbaniser (AUah) »** et au « **Cahier des recommandations architecturales** » annexé au document du PLU.

Article UA 12 – Stationnement

1. Rappel

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

Article UA 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés

1. Plantations existantes

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

2. Obligation de planter et végétaliser

- Les espaces libres de constructions non occupées par les aires de stationnement et non indispensables à la circulation automobile devront être perméables et entretenus sur la totalité de leur surface.
- La construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural tel qu'imposé à l'article UA 11, seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

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

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

3. Volet paysager

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

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

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 – Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

ZONE UB

Caractéristiques de la zone

La zone UB est une zone urbaine de transition entre le centre ancien et les zones pavillonnaires, de densité élevée à moyenne à caractère principal d'habitat. Elle correspond au secteur Sous- Vialle. Les constructions y sont édifiées en ordre discontinu et en recul par rapport à l'alignement des voies.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

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

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

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

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 – Accès et voiries

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

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

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

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

Article UB 4- Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

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

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

2. Assainissement

a. Eaux usées

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

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

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

- b. Eaux résiduaires industrielles et artisanaux

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

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

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

- c. Eaux pluviales

L'imperméabilisation des sols sera limitée (choix des matériaux, maintien de la végétation, etc.)

Toutes utilisations ou occupations du sol ou modification de son utilisation amenant à modifier l'écoulement des eaux pluviales, doit faire l'objet d'un système de rétention/d'infiltration propre au projet (soit au niveau de la parcelle ou à l'échelle de l'opération pour les opérations d'aménagement), dimensionné sur la base des préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

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

3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution

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

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

4. Collecte des déchets

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

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ volet et gestion des déchets ».

Article UB 5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

1. Règle générale

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

L'implantation des piscines non couvertes qui devront toutefois respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.

Les murs de clôture, portails et autres modes de fermeture des accès aux habitations doivent s'implanter à une distance minimale de 2 m de l'alignement de la voie publique ou privée.

2. Saillies et encorbellements

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

3. Equipements publics et d'infrastructure

Les constructions nouvelles doivent s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées (existantes, à modifier ou à créer) et de 8 mètres minimum au droit des accès garages (dans le cas de voies privées existantes ou projetées, l'alignement est pris à la limite effective de la voie).

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

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

1. Règle générale

En l'absence d'indications, toute construction ou partie de construction doit être édifiées :

- Soit sur une au moins des limites séparatives ;

- soit en recul des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi- hauteur avec un minimum de 4 mètres.

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

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

Les constructions annexes peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées ou voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 4 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

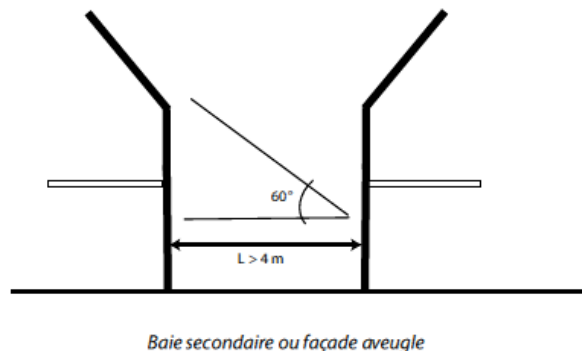
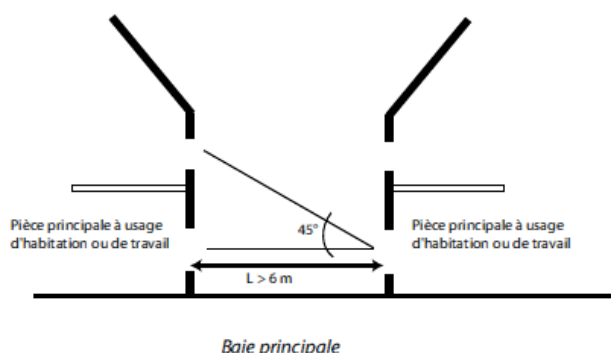
2. Dispositions particulières relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif

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

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

1. Les constructions nouvelles seront implantées de manière que :

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



2. La distance minimale entre deux constructions non contiguës

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

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

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

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

Article UB 9- Emprise au sol

Non réglementé

Article UB 10- Hauteur des constructions

Les hauteurs doivent être mesurées de la façon suivante :

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

1. Règle générale

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 6 m de hauteur à l'égout du toit.

2. Dispositions particulières

- Dans le cas des annexes, la hauteur maximale ne devra excéder plus de 3,5 mètres à l'égout du toit.

3. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

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

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

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

Article UB 11- Aspect extérieur

Se reporter au Titre I – Dispositions générales « **Article XI – aspect extérieur des constructions applicables aux zones urbaines (UA, UB, UC, et UD), et à urbaniser (AUah)** » et au « **Cahier des recommandations architecturales** » annexé au document du PLU.

Article UB 12- Stationnement

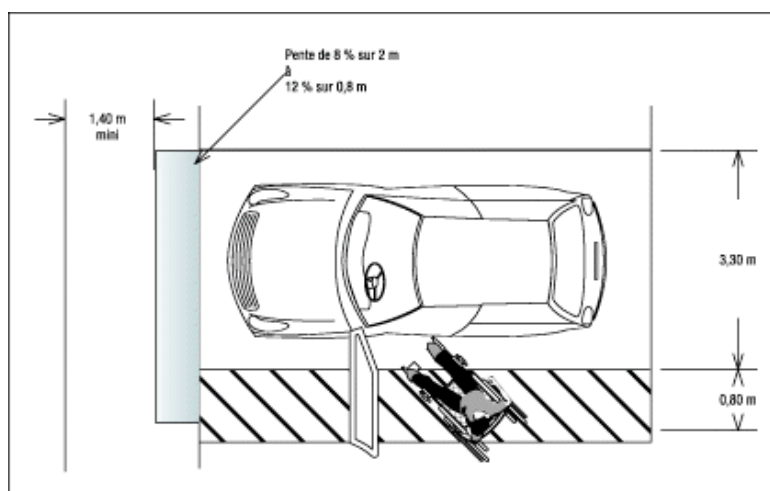
1. Rappel

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

2. Caractéristiques dimensionnelles

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

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



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

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

3. Nombre d'emplacements

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

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

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

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

Pour les véhicules deux roues non motorisés (vélos)

Catégorie		Ratio applicable
Habitat		Pour les opérations d'ensemble comptant 10 logements et plus, il sera créé un parking de stationnement couvert pour les deux roues comportant des arceaux de fixation de sécurité à raison d'un emplacement pour cinq logements.
Activités	Commerces, services	1 place pour 100 m ²
	Etablissements scolaires	5 places par classe

4. Dispositions particulières

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

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

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

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

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

Article UB 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés

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

1. Obligation de planter et végétaliser

Une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties devra être aménagée en espaces verts en pleine terre – à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée, plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de cette même surface libre de toute construction.

Il est rappelé que les aires de stationnement de surface doivent pour leur part être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux emplacements de stationnement. Ces plantations devront être réparties de manière homogène sur l'aire de stationnement afin de garantir l'ombrage.

En limite de parcelle, les plantations en clôture seront de préférence de type haies champêtres, arbres et arbustes d'essences locales.

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

La construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

2. Volet paysager

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

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

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14- Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

ZONE UC

Caractéristiques de la zone

La zone UC s'étend sur les zones périphériques du centre village. Elle se caractérise par une densité moyenne à faible à vocation d'habitat sous forme pavillonnaire. Cette zone a vocation à accueillir principalement de l'habitat édifié en ordre discontinu.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

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

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

- les annexes sous réserve qu'elles constituent le complément d'une habitation existante ;
- l'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas dépasser au total 250 m² de surface de plancher ;
- les chaufferies, climatisations, etc..., à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone ainsi que les installations y compris classées liées au fonctionnement des équipements d'intérêt public ;

- les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site ;
- Les installations classées non visées à l'article 1, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables, qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection (conditions cumulatives)
- Les constructions nécessaires à l'extension d'activités à usage d'artisanat, ne sont autorisées qu'à condition que les activités ne soient pas sources de nuisances (odeurs, bruit, poussières,...) vis à vis de l'habitat ;
- les installations de production d'énergie éolienne à condition que ces éoliennes soient à axe verticale, intégrées aux bâtiments et installées de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 – Accès et voiries

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Article UC 4- Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

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

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

2. Assainissement

a. Eaux usées

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

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

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

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

b. Eaux résiduaires industrielles et artisanaux

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

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

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

a. Eaux pluviales

L'imperméabilisation des sols sera limitée (choix des matériaux, maintien de la végétation, etc.)

Toutes utilisations ou occupations du sol ou modification de son utilisation amenant à modifier l'écoulement des eaux pluviales, doit faire l'objet d'un système de rétention/d'infiltration propre au projet (soit au niveau de la parcelle ou à l'échelle de l'opération pour les opérations d'aménagement), dimensionné sur la base des préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales (annexé à la pièce 6.1 Annexes sanitaires du PLU).

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

3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution

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

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

4. Collecte des déchets

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

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Volet collecte et gestion des déchets».

Article UC 5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

1. Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées (existantes, à modifier ou à créer sauf :

- Le long de la RD 252 où le recul minimum est porté à 15 mètres de l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitation et à 10 m de l'axe de la voie pour les autres types de constructions.
- Le long de la RD 203 où le recul minimum est porté à 15 m de l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitation

L'implantation des piscines non couvertes devront respecter un recul minimal de 2 mètres [par rapport à l'alignement des voies publiques](#).

Les murs de clôture, portails et autres modes de fermeture des accès aux habitations doivent s'implanter à une distance minimale de 2 m de l'alignement de la voie publique ou privée.

2. Equipements publics et d'infrastructure

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

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

1. Règle générale

Toute construction doit être implantée en recul des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

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

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

Les constructions annexes peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées ou voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 4 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

Lorsque la construction est adossée à un bâtiment existant, celle-ci peut s'implanter en limite séparative.

L'implantation des piscines non couvertes devra respecter un recul minimal de 3 mètres.

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

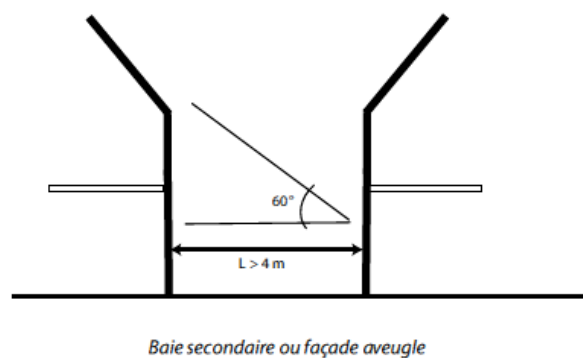
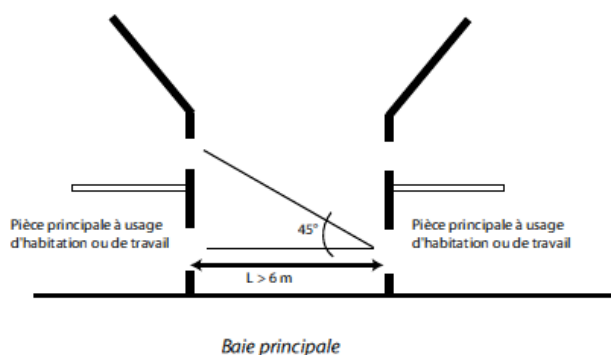
Les constructions nouvelles et leur extension pourront s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives de propriété, soit isolées des limites séparatives. Si les constructions ne joignent pas les limites séparatives, elles doivent être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à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

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

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

1. Les constructions nouvelles seront implantées de manière que :

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



2. La distance minimale entre deux constructions non contiguës

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

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

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

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

Article UC 9- Emprise au sol

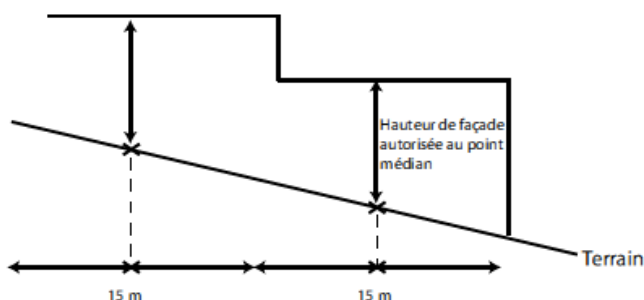
Non réglementé

Article UC 10- Hauteur des constructions

Les hauteurs doivent être mesurées de la façon suivante :

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

Cas des terrains en pente



1. Règle générale

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 6 m de hauteur à l'égout du toit à partir du sol naturel

2. Dispositions particulières

Dans le cas des annexes, la hauteur maximale ne devra excéder plus de 4 mètres à l'égout du toit.

3. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

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

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

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

Article UC 11- Aspect extérieur

Se reporter au Titre I – Dispositions générales « **Article XI – aspect extérieur des constructions applicables aux zones urbaines (UA, UB, UC, et UD), et à urbaniser (AUah)** » et au « **Cahier des recommandations architecturales** » annexé au document du PLU.

Article UC 12- Stationnement

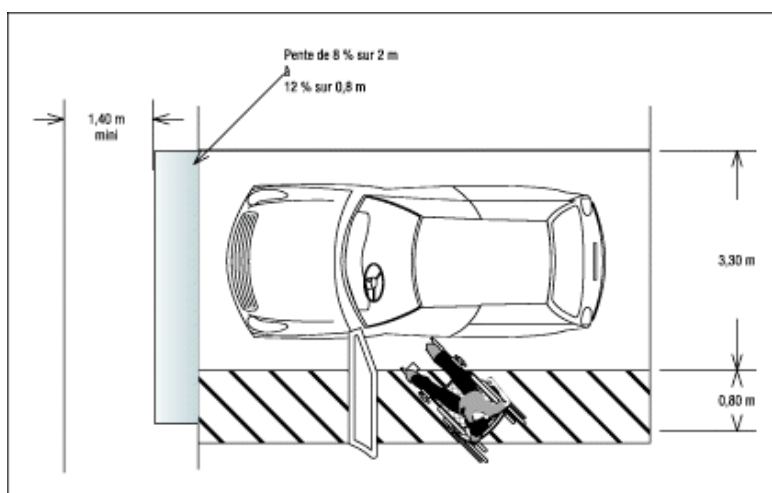
1. Rappel

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

2. Caractéristiques dimensionnelles

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

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



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

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

3. Nombre d'emplacements

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

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

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

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

4. Dispositions particulières

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

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

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

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

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

Article UC 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés

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

3. Obligation de planter et végétaliser

Une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties ctue devra être aménagée en espaces verts en pleine terre – à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée, plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de cette même surface libre de toute construction.

Il est rappelé que les aires de stationnement de surface doivent pour leur part être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux emplacements de stationnement. Ces plantations devront être réparties de manière homogène sur l'aire de stationnement afin de garantir l'ombrage.

Dans le cas où la limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

En limite de parcelle, les plantations en clôture seront de préférence de type haies champêtres, arbres et arbustes d'essences locales.

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

La construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

4. Volet paysager

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

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

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14- Coefficient d'occupation des sols

.Non réglementé

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

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

ZONE UD

Caractéristiques de la zone

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

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UD 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

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

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

- les annexes sous réserve qu'elles constituent le complément d'une habitation existante ;
- l'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas dépasser au total 250 m² de surface de plancher ;
- les chaufferies, climatisations, etc..., à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone ainsi que les installations y compris classées liées au fonctionnement des équipements d'intérêt public ;

- les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site ;
- Les installations classées non visées à l'article 1, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables, qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection (conditions cumulatives)
- Les constructions nécessaires à l'extension d'activités à usage d'artisanat, ne sont autorisées qu'à condition que les activités ne soient pas sources de nuisances (odeurs, bruit, poussières,...) vis à vis de l'habitat ;
- les installations de production d'énergie éolienne à condition que ces éoliennes soient à axe verticale, intégrées aux bâtiments et installées de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UD 3 – Accès et voiries

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Article UD 4- Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

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

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

2. Assainissement

c. Eaux usées

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

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

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

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

d. Eaux résiduaires industrielles et artisanaux

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

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

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

b. Eaux pluviales

L'imperméabilisation des sols sera limitée (choix des matériaux, maintien de la végétation, etc.)

Toutes utilisations ou occupations du sol ou modification de son utilisation amenant à modifier l'écoulement des eaux pluviales, doit faire l'objet d'un système de rétention/d'infiltration propre au projet (soit au niveau de la parcelle ou à l'échelle de l'opération pour les opérations d'aménagement), dimensionné sur la base des préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales (annexé à la pièce 6.1 Annexes sanitaires du PLU).

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

3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution

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

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

4. Collecte des déchets

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

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Volet collecte et gestion des déchets».

Article UD 5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

1. Règle générale

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées (existantes, à modifier ou à créer), et de 8 mètre minimum au droit des accès garages sauf :

- Le long de la RD 21 où le recul minimum est porté à 15 mètres de l'axe de la voie ;
- Le long des autres routes départementales où le recul minimum est porté à 10 mètres de l'axe de la voie.

L'implantation des piscines non couvertes qui devront toutefois respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.

Les murs de clôture, portails et autres modes de fermeture des accès aux habitations doivent s'implanter à une distance minimale de 2 m de l'alignement de la voie publique ou privée.

2. Equipements publics et d'infrastructure

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

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

1. Règle générale

Toute construction doit être implantée en recul des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

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

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

Les constructions annexes peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées ou voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 4 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.

Lorsque la construction s'adosse à un bâtiment existant, celle-ci peut s'implanter en limite séparative.

L'implantation des piscines non couvertes devra respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative la plus proche.

Des implantations différentes sont admises dans le cadre d'opérations d'ensemble ou d'un schéma d'organisation de zone.

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

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

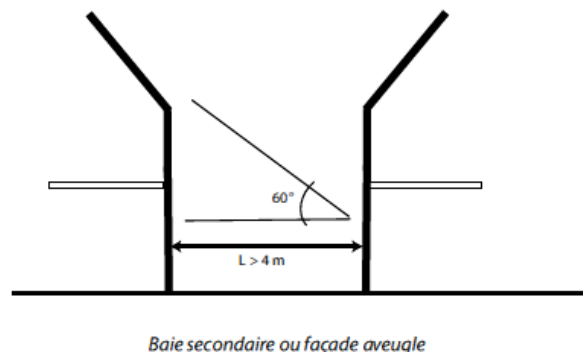
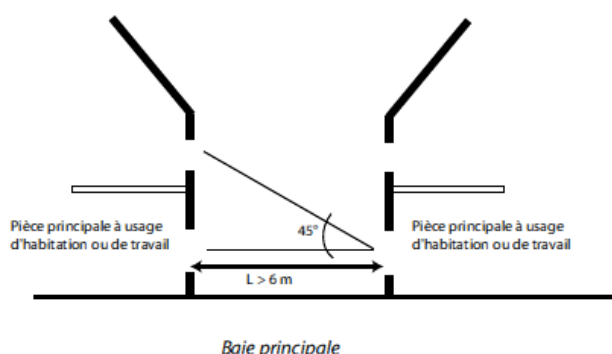
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

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

1. Les constructions nouvelles seront implantées de manière que :

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

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



2. La distance minimale entre deux constructions non contiguës

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

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

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

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

Article UD 9- Emprise au sol

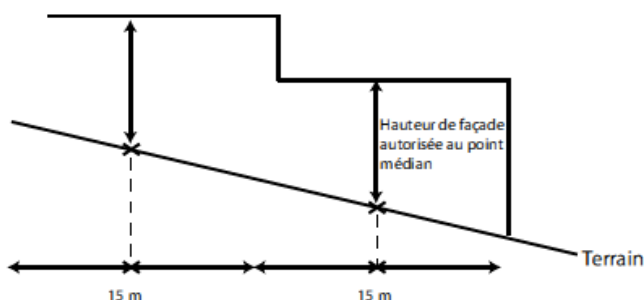
Non réglementé

Article UD 10- Hauteur des constructions

Les hauteurs doivent être mesurées de la façon suivante :

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

Cas des terrains en pente



1. Règle générale

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 6 m de hauteur à l'égout du toit.

- Dans le cas des annexes, la hauteur maximale ne devra excéder plus de 4 mètres à l'égout du toit.

2. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

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

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

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

Article UD 11- Aspect extérieur

Se reporter au Titre I – Dispositions générales « **Article XI – aspect extérieur des constructions applicables aux zones urbaines (UA, UB, UC, et UD), et à urbaniser (AUah)** » et au « **Cahier des recommandations architecturales** » annexé au document du PLU.

Article UD 12- Stationnement

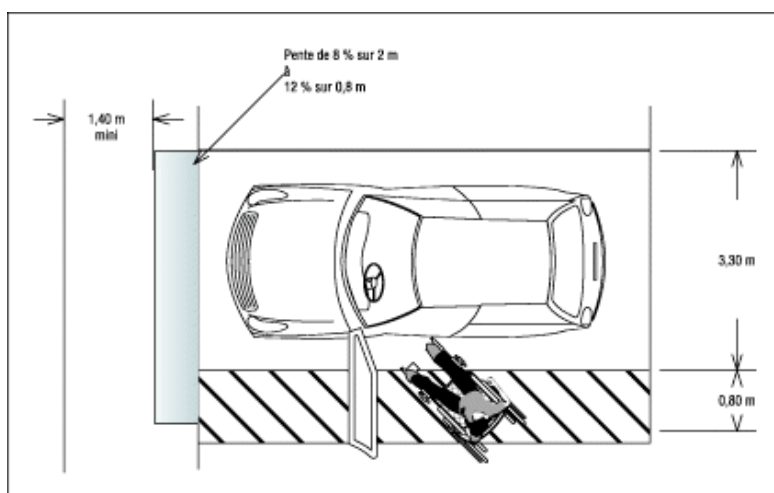
1. Rappel

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

2. Caractéristiques dimensionnelles

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

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



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

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

3. Nombre d'emplacements

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

Catégorie		Ratio applicable
Habitat	Individuel	2 places par logement

	Collectif	1 place de stationnement pour 70 m ² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement 1.5 places par logement dans le cas d'une opération de plus de 10 logements individuels (type accolé ou autre)
Activités	Commerces, services ayant une surface de vente inférieure ou égale à 200 m ²	Aucune place de stationnement n'est requise
	Activités	1 place de stationnement par 80 m ² , avec au minimum 1 place par unité.
	Hôtels et assimilés	1 place de stationnement par chambre jusqu'à 40 chambres, plus 0,5 place par chambre supplémentaire
	Restaurants	1 place pour 40 m ² de salle avec au minimum 1 place par unité.

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

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

Pour les véhicules deux roues non motorisés (vélos)

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

4. Dispositions particulières

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

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

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

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

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

2. Dispositions applicables aux opérations de logement social

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

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

Article UD 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés

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

1. Obligation de planter et végétaliser

Une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être aménagée en espaces verts en pleine terre – à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée, plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de cette même surface libre de toute construction.

Pour les bâtiments et les équipements à caractère public ou d'intérêt collectif, une proportion au moins égale à 10 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être aménagée en espaces verts en pleine terre – ou aires de jeux et de loisirs perméables - à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée.

Il est rappelé que les aires de stationnement de surface doivent pour leur part être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux emplacements de stationnement. Ces plantations devront être réparties de manière homogène sur l'aire de stationnement afin de garantir l'ombrage.

Dans le cas où la limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

En limite de parcelle, les plantations en clôture seront de préférence de type haies champêtres, arbres et arbustes d'essences locales.

La construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

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

2. Volet paysager

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

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

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UD 14- Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

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

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

ZONE UEq

Caractéristiques de la zone

La zone UEq est une zone urbaine à vocation d'accueil des équipements publics, d'intérêt collectif.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UEq 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

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

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

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

- les installations de production d'énergie éolienne à condition que ces éoliennes soient à axe verticale, intégrées aux bâtiments et installées de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UEq 3 – Accès et voiries

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Article UEq 4- Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

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

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

2. Assainissement

e. Eaux usées

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

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

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

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

f. Eaux résiduaires industrielles et artisanaux

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

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

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

c. Eaux pluviales

L'imperméabilisation des sols sera limitée (choix des matériaux, maintien de la végétation, etc.)

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

- En l'absence de réseau, des dispositifs appropriés tant sur le plan quantitatif que sur le plan qualitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.
- Dans les zones pourvues d'un réseau, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales pour la collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetés dans le réseau.
- Dans les zones de limitation de l'imperméabilisation et de maîtrise des eaux de ruissellement, délimitées dans les annexes sanitaires, toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les parkings de plus de 5 places ainsi que les voiries internes, les aires de manœuvre, de stockage couvrant une surface supérieure à 100 m², devront être équipés de dispositifs de récupération des eaux avec traitement par déshuileur avant rejet dans le réseau public. Les avaloirs seront munis de dispositifs visant à retenir une éventuelle pollution sur le site. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

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

3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution

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

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

4. Collecte des déchets

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

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Volet collecte et gestion des déchets ».

Article UEq 5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

1. Règle générale

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

- Le long de la RD 553 où le recul minimum est porté à 15 mètres de l'axe de la voie pour les constructions autorisées dans la zone ;

2. Equipements publics et d'infrastructure

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

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

1. Règle générale

En l'absence d'indications, toute construction ou partie de construction doit être édifiées :

- Soit sur une au moins des limites séparatives ;
- soit en recul des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi- hauteur avec un minimum de 4 mètres.

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

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

L'implantation des constructions est libre.

1. La distance minimale entre deux constructions non contiguës

La distance minimale entre deux constructions non contiguës même aveugles implantées en vis à vis sur une même unité foncière doit permettre le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours et d'urgence.

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

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

Article UEq 9- Emprise au sol

Non réglementé

Article UEq 10- Hauteur des constructions

Les hauteurs doivent être mesurées de la façon suivante :

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

1. Règle générale

La hauteur des constructions et installations des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

2. Dispositions particulières

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

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

Article UEq 11- Aspect extérieur

1. Principe général

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

Rappel : en vertu de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

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

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

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

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

2. Dispositions diverses

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

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

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

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

Article UEq 12- Stationnement

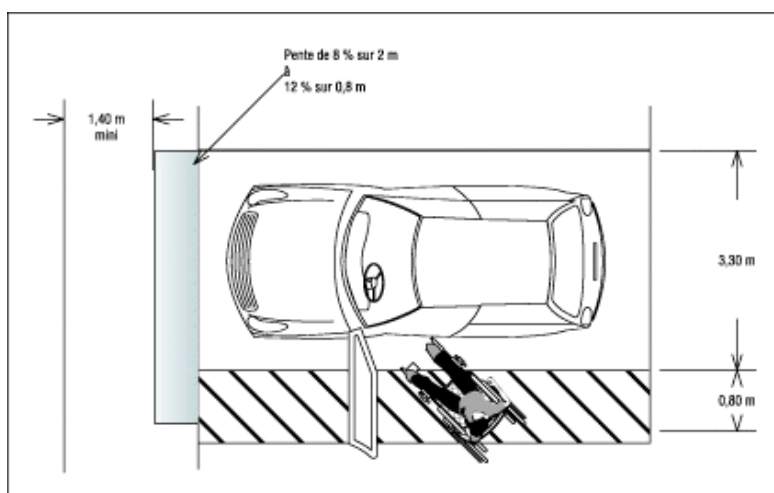
1. Rappel

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

2. Caractéristiques dimensionnelles

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

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



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

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

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

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

Article UEq 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés

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

1. Obligation de planter et végétaliser

Pour les bâtiments et les équipements à caractère public ou d'intérêt collectif, une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être aménagée en espaces verts en pleine terre – ou aires de jeux et de loisirs perméables - à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée.

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

1. Volet paysager

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

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

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UEq 14- Coefficient d'occupation des sols

Non règlementé

ZONE UI

Caractéristiques de la zone

La zone UI correspond à l'emprise du centre d'enfouissement et de traitement des déchets de la COVED situé au nord du territoire communal.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UI 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

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

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

- L'ouverture et l'exploitation d'installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'enfouissement et au traitement des déchets ;
- la reconstruction dans cette zone des bâtiments régulièrement édifiés détruits ou démolis, est autorisée à l'identique dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire ;
- Les exhaussements et affouillements des sols liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur ;
- L'extension ou la modification des établissements a usage d'activités existantes dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
- Les installations de production d'énergie de type éolienne à condition que la hauteur mesurée entre le sol naturel et le haut du mat et de la nacelle de l'ouvrage, à l'exclusion des pales, ne dépasse pas 12 mètres.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UI 3 – Accès et voiries

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Article UI 4- Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

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

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

2. Assainissement

a. Eaux usées

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

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

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

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

b. Eaux résiduaires industrielles et artisanaux

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

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

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

c. Eaux pluviales

L'imperméabilisation des sols sera limitée (choix des matériaux, maintien de la végétation, etc.)

Toutes utilisations ou occupations du sol ou modification de son utilisation amenant à modifier l'écoulement des eaux pluviales, doit faire l'objet d'un système de rétention/d'infiltration propre au projet (soit au niveau de la parcelle ou à l'échelle de l'opération pour les opérations d'aménagement), dimensionné sur la base des préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

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

3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution

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

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

Article UI 5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

1. Règle générale

L'implantation des constructions doit respecter les marges de recul portées sur les documents graphiques du règlement, à savoir :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des RD n°203, n°553, n°252 et n°133 pour toutes les constructions.

En dehors de l'application des marges de recul définies sur ces documents graphiques, les constructions nouvelles (annexes, extensions de l'existant) doivent être implantées avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'axe des voies publiques ou privées (existantes, à modifier ou à créer).

Toutefois sont autorisées l'aménagement et l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé, à condition

de ne pas réduire le recul existant et sous réserve que les travaux envisagés ne soient pas de nature à compromettre la sécurité des biens et des personnes/

2. Equipements publics et d'infrastructure

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

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

Toute construction doit être implantée en recul des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 6 mètres.

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

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

1. La distance minimale entre deux constructions non contiguës

Non réglementé

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

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

Article UI 9- Emprise au sol

non réglementé

Article UI 10- Hauteur des constructions

1. Règle générale

Les hauteurs doivent se mesurer de la façon suivante :

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

La hauteur d'une construction ne devra pas excéder 14 m à l'égout du toit.

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

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

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

2. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

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

Article UI 11- Aspect extérieur

Les constructions devront présenter une simplicité de structure de volume.

De façon générale, les teintes dominantes doivent favoriser l'insertion des bâtiments dans la zone et l'intégration de celle-ci dans le paysage.

Les teintes blanches, vives ou froides sont proscrites ainsi que les polychromies.

Façades

- Les façades peuvent être réalisées en différents matériaux sous réserve de ne pas excéder trois types de matériaux dans un souci de cohérence architecturale.
- Les teintes vives ne pourront être utilisées qu'en surface réduite pour souligner certains détails architecturaux. Les teintes de couleur en façade ne peuvent excéder trois teintes par construction : 2 pour les volumes principaux, de valeur moyenne et une plus vive pour souligner les éléments architecturaux (structures d'entrée, passage, encadrements de fenêtres et portes, modénature, ...)
- Le blanc pur, le blanc cassé sont proscrits à l'exception des éléments architecturaux à souligner.

Annexes

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

Toitures

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

Clôtures

- Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1.5 mètres
- Les clôtures seront réalisées d'un grillage plastifié de couleur verte à maille rectangulaire ou carrée doublée par des haies vives.
- Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière.
- Les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage, ne devront pas gêner la visibilité.

1. Dispositions diverses

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

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

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

Article UI 12- Stationnement

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

Article UI 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés

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

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UI 14- Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AU »

ZONE AUah

Caractéristiques de la zone

La zone AUah est une zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat ouverte à l'urbanisation en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, électricité et réseau d'assainissement collectif) situés en périphérie immédiate de cette zone.

Elle comprend :

- La zone AUah de La Fontaine Est ;
- La zone AUah de Queyras ;
- La zone AUah de La Fontaine Ouest.

Pour chacune de ces zones, les aménagements et les constructions réalisés doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement précisées dans la pièce 5.2 « Orientations d'Aménagement et de Programmation » définies sur chacun de ces quartiers.

Les zones AUah accueillent des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de chacune de ces zones.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUah 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

- Les installations classées et activités incompatibles avec l'habitat ;
- Les lotissements destinés à la création de zone d'activité industrielle, artisanale ou commerciale ;
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de services de plus de 200 m² de surface de plancher ;
- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de matériel, de matériaux, de déchets, de véhicules désaffectés à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en communs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- les terrains de camping et de caravanings ;

- les parcs d'attractions ;
- les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- les constructions à usage agricole ou forestier ;
- les éoliennes ;
- les antennes de radiotéléphonie et les équipements de téléphonie mobile sur et à moins de 50 mètres des bâtiments affectés aux logements et équipements collectifs d'intérêt général ;
- les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les constructions à usage d'habitation, de commerce, de services, de bureaux, d'hôtels ou restaurants ou d'équipements collectifs, si elles ne respectent pas les conditions définies à l'article AUah2

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

- Les constructions à usage :
 - o d'habitation et leurs annexes ainsi que les piscines,
 - o de bureaux ou services
 - o de commerces
 - o d'équipements collectifs
 - o d'hôtel restaurant

Ne sont autorisées que si elles s'intègrent dans une opération d'aménagement ou de constructions portant sur la totalité de chacune des zones. Chaque opération doit être compatible avec les opérations d'aménagement et de programmation des quartiers concernés.

- la réhabilitation, l'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la révision du PLU sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire et sous réserve que les travaux envisagés ne soient pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone;
- la réalisation d'une piscine et d'une annexe dans la limite d'une surface de plancher de 20 m² et sous réserve qu'elles soient directement liées à une habitation existante à la date d'approbation de la révision du PLU et qu'elles soient implantées à proximité immédiate de ladite habitation ;
- les capteurs solaires et photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment
- les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et voirie dès lors qu'ils s'intègrent à l'environnement

- les chaufferies, climatisations, etc., à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone ;
- les climatiseurs sous réserve qu'ils soient installés sur la façade la moins visible depuis la rue et qu'ils soient implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage
- les installations de production d'énergie de type éolienne, à condition que ces éoliennes soient à un axe vertical, intégrées aux bâtiments et installées de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage ;
- les affouillements ou exhaussements de sol à condition :
 - o qu'elle soit liée à une opération de construction soumise à autorisation d'urbanisme,
 - o ou qu'elle soit liée à une opération d'urbanisme ou d'aménagement routier ou de gestion des eaux pluviales,
 - o ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUah 3 – Accès et voiries

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Article AUah 4- Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

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

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

2. Assainissement

a. Eaux usées

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

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

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

b. Eaux résiduaires industrielles et artisanaux

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

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

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

c. Eaux pluviales

L'imperméabilisation des sols sera limitée (choix des matériaux, maintien de la végétation, etc.)

Toutes utilisations ou occupations du sol ou modification de son utilisation amenant à modifier l'écoulement des eaux pluviales, doit faire l'objet d'un système de rétention/d'infiltration propre au projet (soit au niveau de la parcelle ou à l'échelle de l'opération pour les opérations d'aménagement), dimensionné sur la base des préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales (annexé à la pièce 6.1 Annexes sanitaires du PLU).

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

3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution

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

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

4. Collecte des déchets

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

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Volet collecte et gestion des déchets».

Article AUah 5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

1. Règle générale

L'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies sur chacun des quartiers d'aménagement.

Les piscines non couvertes devront respecter un recul minimal de 2 mètres [par rapport à l'alignement des voies publiques](#).

En l'absence d'indications spécifiques portées sur le document « orientations d'aménagement et de programmation », Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées (existantes, à modifier ou à créer).

2. Saillies et encorbellements

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

3. Equipements publics et d'infrastructure

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

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

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

1. Règle générale

L'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies sur chacun des quartiers.

En l'absence d'indications, toute construction ou partie de construction doit être édifiées soit :-

- sur une au moins des limites séparatives
- soit en recul des limites séparatives à une distance au moins également à la demi- hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Les bassins de piscines doivent être édifiés selon un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

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

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

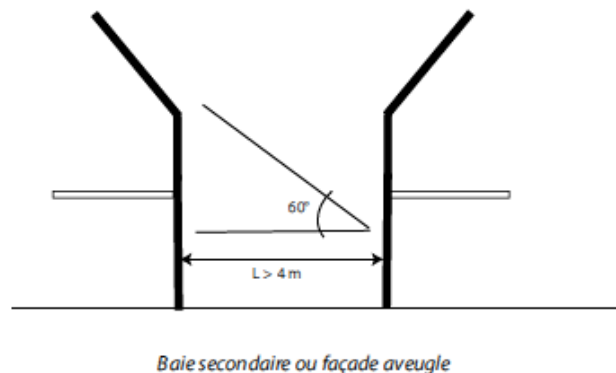
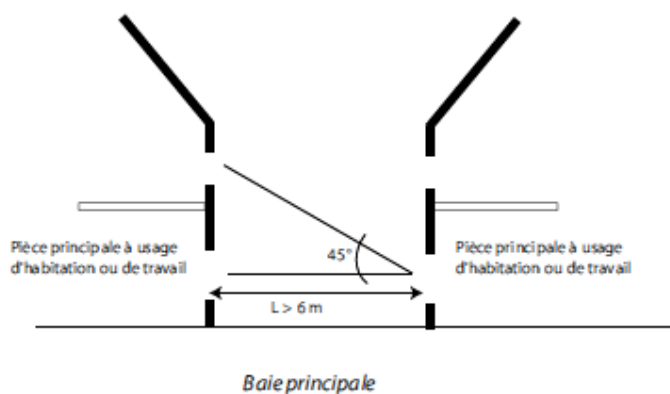
2. Dispositions particulières relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif

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

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

1. Les constructions nouvelles seront implantées de manière que :

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



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

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

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

Article AUah 9- Emprise au sol

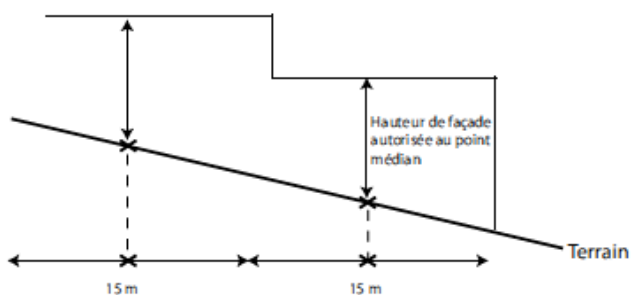
Non réglementé

Article AUah 10- Hauteur des constructions

Les hauteurs doivent être mesurées de la façon suivante :

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

Cas des terrains en pente



1. Règle générale

- La hauteur maximale des constructions comptées en tous points à partir du niveau du sol, ne pourra excéder 7,5 m au faîtage du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.
- La hauteur maximale est portée à 9 mètres pour les logements collectifs.

2. Dispositions particulières

- dans le cas des annexes, la hauteur maximale ne devra excéder plus de 4 mètres à l'égout du toit.
- La hauteur totale des clôtures ne doit pas être supérieure à :
 - o 1.80 mètres à l'alignement des voies publiques ;
 - o 2.00 m en limites séparatives

Ces hauteurs ne s'appliquent pas à la réfection de murs de clôture existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur.

3. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

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

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

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

Article AUah 11- Aspect extérieur

Se reporter au Titre I – Dispositions générales « **Article XI – aspect extérieur des constructions applicables aux zones urbaines (UA, UB, UC, et UD), et à urbaniser (AUah)** » et au « **Cahier des recommandations architecturales** » annexé au document du PLU.

Article AUah 12- Stationnement

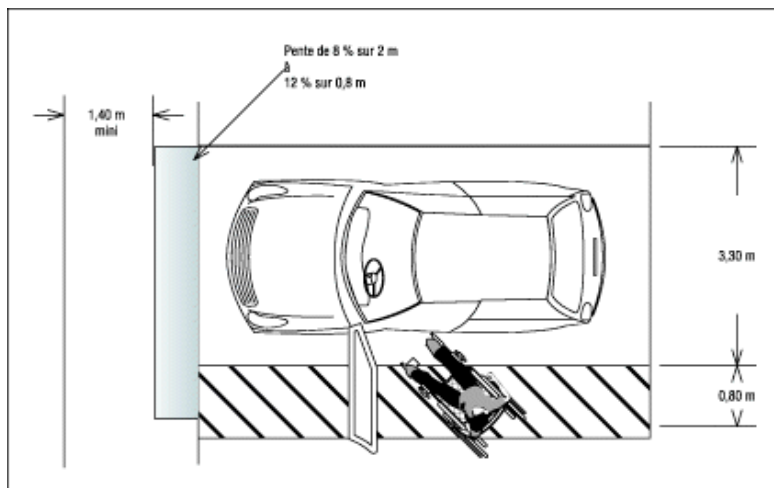
1. Rappel

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

2. Caractéristiques dimensionnelles

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

Les places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite doivent présenter une largeur minimum de 3,30 mètres et un passage de 0,80 mètre.



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

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

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

3. Nombre d'emplacements

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

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

	Commerces, services ayant une surface de vente supérieure à 300 m ²	1 place de stationnement par tranche de 40 m ² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m ² .
--	--	--

Catégorie		Ratio applicable
Activités	activités	1 place de stationnement par 80 m ² , avec au minimum 1 place par unité.
	Hôtels et assimilés	1 place de stationnement par chambre jusqu'à 40 chambres, plus 0,5 place par chambre supplémentaire
	Restaurants	1 place pour 40 m ² de salle avec au minimum 1 place par unité.

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

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

Pour les véhicules deux roues non motorisés (vélos)

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

4. Dispositions particulières

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

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

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

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

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

6. Dispositions applicables aux opérations de logement social

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

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

Article AUah 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés

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

Il est recommandé de planter des essences locales et d'éviter toutes plantations allergisantes et propageant le feu bactérien.

1. Obligation de planter et végétaliser

Une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être aménagée en espaces verts en pleine terre – à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée, plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de cette même surface libre de toute construction.

Pour les bâtiments et les équipements à caractère public ou d'intérêt collectif, une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être aménagée en espaces verts en pleine terre – ou aires de jeux et de loisirs perméables - à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée.

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

Dans le cas où la limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

En limite de parcelle, les plantations en clôture seront de préférence de type haies champêtres, arbres et arbustes d'essences locales.

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

2. Volet paysager

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

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

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUah 14- Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

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

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

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

ZONE A

Caractéristiques de la zone

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

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

~~Sur les documents graphiques du règlement ont été identifiés les bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination en application de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme.~~

La zone A comprend un **secteur Ap** identifié comme espace agricole dont la protection est renforcée au titre du paysage et où les constructions et installations liées à l'activité agricole sont interdites.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone A, toute construction ou installations est interdite, à l'exception des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article A2.

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

Dans l'ensemble de la zone A

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- ~~- Le changement de destination des constructions recensées et identifiées aux documents graphiques par une étoile grise, au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme.~~
- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, stations d'épuration,...) en dehors des installations photovoltaïques au sol et des occupations destinés à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter une gêne excessive à l'exploitation agricole
- L'adaptation, la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve de ne pas engendrer de changement de volumétrie du bâti et de changement de destination
- L'extension des bâtiments à usage d'habitation existants est limitée à :
 - o A une demande d'autorisation d'urbanisme pendant la durée du Plan Local d'Urbanisme
 - o à 33% de l'emprise au sol existante sous réserve de ne pas excéder 250 m² de surface de plancher totale (bâti existant + extension) et de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site ;
- les annexes sous réserve que :
 - o ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent ;
 - o la superficie des annexes détachées du bâtiment initial ne soit pas supérieure à 40 m² de surface de plancher
 - o les annexes ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site ;
- les piscines sous réserve qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent

Dans le secteur Ap

- les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 – Accès et voiries

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Article A 4- Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

~~Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.~~

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie par des poteaux normalisés selon la réglementation en vigueur.

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

2. Assainissement

a. Eaux usées

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

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

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

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

b. Eaux pluviales

L'imperméabilisation des sols sera limitée (choix des matériaux, maintien de la végétation, etc.)

Toutes utilisations ou occupations du sol ou modification de son utilisation amenant à modifier l'écoulement des eaux pluviales, doit faire l'objet d'un système de rétention/d'infiltration propre au projet (soit au niveau de la parcelle ou à l'échelle de l'opération pour les opérations d'aménagement), dimensionné sur la base des préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

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

3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution

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

Article A 5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

1. Règle générale

Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe des RD n°203, n°553, n°252 et n°133. Toutefois sont autorisées l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé, à condition de ne pas réduire le recul existant.

Les constructions nouvelles sont normalement implantées avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées (existantes, à modifier ou à créer), et de 5 mètres minimum au droit des accès garages (dans le cas de voies privées existantes ou projetées, l'alignement est pris à la limite effective de la voie)

2. Equipements publics et d'infrastructure

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

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

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

1. Règle générale

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites latérales.

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

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

Les constructions nouvelles et leur extension pourront s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives de propriété, soit isolées des limites séparatives avec un recul minimum de 3 mètres.

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

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

1. Les constructions nouvelles seront implantées de manière que :

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

Les annexes devront se situer à proximité immédiate du bâtiment principal à usage d'habitation

2. La distance minimale entre deux constructions non contiguës

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

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

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

Article A 9- Emprise au sol

Non réglementé

Article A 10- Hauteur des constructions

1. Règle générale

- Les hauteurs doivent se mesurer de la façon suivante :
 - o par rapport au sol naturel apparent, avant travaux. Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 15 mètres qui sont tracées le long de la ligne de la plus grande pente ;
 - o jusqu'à l'égout du toit de la construction.

- La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne devra pas excéder 6 m à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions agricoles ne devra pas excéder 12 m à l'égout du toit.

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

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

Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU ne devront pas excéder la hauteur des constructions principales dont elles dépendent.

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

2. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

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

Article A 11- Aspect extérieur

1. Constructions à usage d'habitation

Façades

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

- Les volets seront réalisés de préférence de façon traditionnelle (bois croisés et cloutés). Les couleurs vives et blanches sont interdites. Les couleurs pasteltes seront préférées aux couleurs franches, vives et froides.

Annexes

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

Toitures

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

Percements

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

Clôtures

- Les murs de clôture à l'alignement des voies publiques devront être réalisés dans les tons préconisés et dans des maçonneries identiques à celles des façades des bâtiments.
- Les murs de clôture ne devront pas excéder une hauteur de 2 mètres
- Les murs de clôture devront être enduits des deux côtés
- La clôture pourra éventuellement tant à l'alignement qu'en limite séparative être constitué :
 - o de grille simple ou grillage vert d'une hauteur maximale de 2 mètres doublé par des haies vives,

- de mur bahut de 0,50 mètres de hauteur doublé par des haies vives après avoir été surmontés éventuellement d'un grillage vert ou d'une grille simple d'1.50 m de hauteur maximum. (Hors zone inondable)
- Les portes et portails seront de forme simple et peints. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci. Les portes de garages seront pleines (sans oculus) et peintes. Les couleurs vives et blanches sont proscrites.
- Les citernes de combustibles ou autres produits seront enterrées ou, à défaut, masquées par un traitement paysager (haies vives).
- Les soutènements et les parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes.
- Les garde-corps seront métalliques, montés en série verticale. Les barreaudages en tubes horizontaux sont interdits.

~~2.- Construction bénéficiant du changement de destination au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme~~

Principe général

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

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

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

Implantation, volumétrie, éléments constitutifs

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

Toiture

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

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

Façades et ouvertures

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

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

Ravalements

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

3. Constructions à usage agricole

Murs extérieurs

- ~~— Les couleurs vives et le blanc sont proscrits.~~
- ~~— Les façades pourront être réalisées en bardage métallique. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.~~

Toitures

- ~~— les toitures terrasses (sauf si elles sont végétalisées) sont interdites, les pans coupés sont autorisés en pignon.~~
- ~~— Les couleurs de toitures vives (notamment le blanc) sont interdites.~~

Clôtures

- ~~— La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,20 mètre,~~
- ~~— Les murs de clôture devront être enduits des deux côtés,~~
- ~~— Les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage, ne devront pas gêner la visibilité,~~
- ~~— les installations techniques de service public devront s'intégrer de manière harmonieuse dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords, ...).~~

Article A 12- Stationnement

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

Article A 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés

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

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

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14- Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

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

ZONE N

Caractéristiques de la zone

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

La zone comprend :

- Un **secteur NCa** correspondant à l'emprise des carrières autorisées sur le territoire communal
- Un **secteur Ns** correspondant au périmètre de protection de Biotope sur le territoire communal
- **Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées NL** correspondant à une activité de loisirs

La zone comprend également une parcelle indiquée aux documents graphiques du règlement comme bâtiment protégé au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : *«Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.»*

Il s'agit du sanctuaire Saint Joseph.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

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

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

Dans l'ensemble de la zone N

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

- l'adaptation, la réfection des constructions existantes sous réserve de ne pas engendrer de changement de volumétrie du bâti et de changement de destination
- L'extension des bâtiments à usage d'habitation existants est limitée :
 - o A une demande d'autorisation d'urbanisme durant la durée du Plan Local d'Urbanisme,
 - o à 33% de l'emprise au sol existante sous réserve de ne pas excéder 250 m² de surface de plancher totale (bâti existant + extension) ;
- Les annexes sous réserve que :
 - o Les annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent,
 - o La superficie des annexes détachées du bâtiment initial ne soit pas supérieure à 40 m² de surface de plancher
 - o Les annexes ne compromettent pas la qualité paysagère du site
- Les piscines sous réserve qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent.

Secteur NCa :

- L'ouverture et l'exploitation d'installations classées pour la protection de l'environnement liées aux carrières (exploitations de carrières, installations de traitement et stations de transit de matériaux et installations annexes liées et nécessaires à l'exploitation de la carrière) sous réserve que la réorganisation du sol, après exploitation, constitue un aménagement en plan d'eau cohérent avec les plans d'eau existants ou un traitement paysager (reboisement).
- les installations de traitement des matériaux directement liées à l'exploitation du sol, sans manufacture, sous réserve d'être évacuées en fin d'exploitation.
- ~~— les constructions, à l'exception des habitations et des bâtiments d'occupation permanente, liées à l'exploitation de plans d'eau supérieurs à 10 hectares, sous réserve qu'elles se situent à moins de 50 m de la rive, que leur surface de plancher n'excède pas 0,5 % de la superficie du plan d'eau et qu'elles n'entraînent aucune obligation d'équipement pour la commune.~~
- les affouillements et exhaussements de sols liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur ;
- Les installations de production d'énergie de type éolienne à condition que la hauteur mesurée entre le sol naturel et le haut du mat et de la nacelle de l'ouvrage, à l'exclusion des pales, ne dépasse pas 12 mètres.

Secteur Ns :

- A l'intérieur du périmètre de l'arrêté préfectoral de protection de biotope (APPB), les occupations et utilisations du sol autorisées sont strictement celles prévues par l'arrêté préfectoral :
 - o les travaux d'entretien, qui s'avèrent indispensables à la bonne gestion de la zone humide dans le sens de la protection, pourront être autorisés par Monsieur le Préfet de la Drôme après avis d'une personnalité scientifique qualifiée ;

- les travaux relatifs à l'entretien des fossés existants, sous réserve qu'ils n'aggravent pas le drainage des milieux humides, et des chemins ;
- Les activités forestières et agricoles dans les limites fixées par les APPB.

Secteur NI

- les constructions à vocation d'accueil d'activités de loisirs, de détente et de sports ainsi que les constructions à vocation de stockage du matériel, de locaux techniques, de sanitaires sous réserve d'avoir une emprise au sol inférieure à 60 m2 et à condition qu'ils soient raccordés au réseau d'assainissement collectif ;
- les aménagements et activités compatibles avec la vocation de la zone ;
- les aires de stationnements ouverts au public sous réserve de s'intégrer dans l'environnement par un traitement paysager ;

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques du règlement comme bâtiment protégé au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques. Celles-ci sont énoncées à l'article U11 du présent règlement.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 – Accès et voirie

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Article N 4- Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

~~Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.~~

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie par des poteaux normalisés selon la réglementation en vigueur.

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

2. Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

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

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

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

b. Eaux pluviales

Toutes utilisations ou occupations du sol ou modification de son utilisation amenant à modifier l'écoulement des eaux pluviales, doit faire l'objet d'un système de rétention/d'infiltration propre au projet (soit au niveau de la parcelle ou à l'échelle de l'opération pour les opérations d'aménagement), dimensionné sur la base des préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

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

Article N 5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

1. Règle générale

L'implantation des constructions doit respecter les marges de recul portées sur les documents graphiques du règlement, à savoir :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des RD n°203, n°553, n°252 et n°133 pour toutes les constructions.

En dehors de l'application des marges de recul définies sur ces documents graphiques, les constructions nouvelles (annexes, extensions de l'existant) doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'axe des voies publiques ou privées (existantes, à modifier ou à créer).

2. Equipements publics et d'infrastructure

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

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

1. Règle générale

Les constructions doivent s'implanter en recul des limites latérales en respectant une distance minimale de 3 mètres.

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

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

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

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

1. La distance minimale entre deux constructions non contiguës

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

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

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

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

Article N 9- Emprise au sol

Non réglementé

Secteur NCa

L'emprise au sol ne peut excéder 60% de la surface autorisée

Article N 10- Hauteur des constructions

1. Règle générale

Les hauteurs doivent se mesurer de la façon suivante :

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

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

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

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

Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU ne devront pas excéder la hauteur des constructions principales dont elles dépendent.

2. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

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

Article N 11- Aspect extérieur

Les constructions devront présenter une simplicité de structure de volume.

De façon générale, les teintes dominantes doivent favoriser l'insertion des bâtiments dans la zone et l'intégration de celle-ci dans le paysage.

Les teintes blanches, vives ou froides sont proscrites ainsi que les polychromies.

Façades

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

Annexes

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

Toitures

- les toitures à un pan sont interdites hormis pour les constructions annexes. Les pans coupés sont autorisés en pignon.
- Les pentes de toiture devront être comprises entre 25 % et 35 %.
- Les toitures seront couvertes de tuiles rondes de teintes claires ou vieilles ; Toutefois, pour les extensions ou les réhabilitations de bâtiments existants, les toitures pourront être réalisées dans une couleur similaire à celle existante.
- Les chiens assis sont interdits.

- Les souches de cheminées devront être réalisées aussi près que possible du faîtage et avoir une forme parallélépipédique. Un léger fruit s'achevant en solin peut être admis. Lorsqu'elles ne sont pas construites en pierres, elles devront être enduites.
- Les conduits apparents en saillies sont interdits à l'exception de ceux des eaux pluviales.

Percements

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

Clôtures

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

1. Protection du patrimoine architectural

Il est rappelé que certains bâtiments bénéficient à Roussas d'une protection au titre du Code du Patrimoine (article L. 621-1 et suivants) qu'il s'agisse d'immeubles classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques. Ces protections sont à distinguer des dispositions de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme sur lesquelles sont fondées les prescriptions de bâtiments protégés établies ci-après.

Les bâtiments protégés doivent être conservés et restaurés. Sans préjudice des dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme, leur démolition ne peut être autorisée que dans certains cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé identifié par le document graphique du règlement doivent :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Si le bâtiment a fait l'objet de modifications postérieures à sa construction (changement de destination, restauration), il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

2. Dispositions diverses

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

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

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

Article N 12- Stationnement

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

Article N 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés

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

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14- Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

TITRE VI – ANNEXES

ANNEXE 1 - LEXIQUE

Cette liste, donnée à titre informatif (dans l'ordre alphabétique), n'a aucun caractère exhaustif. Les définitions données ne se substituent pas à celle du code de l'urbanisme, du code de la construction ou de tout autre document officiel en vigueur.

Abri de jardin

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

Accès

L'accès d'un terrain est défini comme étant l'endroit de la limite du terrain où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie de la voie, le chemin de desserte ou la servitude de passage.

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Activité

Sont considérés comme locaux à usage d'activité les locaux exclus de la définition bureau au sens de l'article R. 520.1.1-1 et 2 du Code de l'urbanisme ainsi que les logements et les équipements publics. Cette destination regroupe les locaux d'activités commerciales, industrielles ou artisanales.

Activités artisanales

Locaux au sein desquels exercent moins de dix salariés au sein d'une entreprise inscrite à la Chambre des Métiers.

Cette destination recouvre également les prestations de service de caractère artisanal (salons de coiffure, laveries, boutiques de réparation...).

Activités industrielles

Activité économique ayant pour objet l'exploitation et la transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

Adaptation

Au delà des adaptations mineures régies par le Code de l'Urbanisme (voir ci-dessous), il s'agit de réaliser des travaux modificateurs sur les constructions existantes permettant ainsi de répondre aux problématiques d'accessibilités handicapés et personnes âgées mais également d'adapter le bâtiment à la nouvelle réglementation en matière d'Etablissement Recevant du Public et également de réaliser des travaux pour promouvoir les dispositifs d'énergies renouvelables.

Adaptations mineures

Les articles L 151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme précise que l'autorité compétente peut accorder un permis de construire pour adaptations mineures sous réserve que celles-ci soient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. La décision doit alors être motivée.

Affouillements et exhaussements de sol

Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire. Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

Aires de stationnement ouvertes au public

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils comportent au moins 10 unités, ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Alignement

Il est constitué par la limite entre le domaine privé et le domaine public existant ou prévu.

L'alignement de fait est constitué d'un ensemble de constructions implantés de façon homogène en retrait de l'alignement existant ou projeté.

Aménagement

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe

Construction séparée ou non de la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale réglementairement admise dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : atelier, abris à bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicule et vélos,...). Les constructions à destination agricole ne sont pas des annexes.

Arbre de haute tige

Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis notamment par les normes AFNOR – NF V 12 051 – 054 et 055. C'est à dire un végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Baie principale

Baies destinées à l'éclairage des pièces principales. Lorsqu'une pièce principale possède plusieurs baies, sera considérée exclusivement comme principale la baie de la plus grande superficie. On appelle pièces principales, les pièces de logements destinées au séjour, sommeil et les pièces de travail des bureaux, activités (industrielles ou commerciales).

Baie secondaire

Baies destinées à l'éclairage des pièces secondaires ou principales possédant aussi une ou des baies principales. On appelle pièces secondaires, les pièces autres que les pièces principales notamment les salles d'eau, salles de bains, cuisines, cabinet d'aisance, buanderie, débarras, dégagement, escalier, lingerie.

Balcon

Plancher formant saillie sur une façade, et ceint par une balustrade ou un garde-corps.

Bardage

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Bâtiment

Ouvrage, construction d'une certaine importance destinée à abriter des activités humaines comme l'habitat, les activités économiques industrielles, d'artisanat ou d'élevage.

Caravane

Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction (voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

Mobil-home - Les maisons mobiles ou "mobil-home"

Sont considérées comme des caravanes si elles conservent en permanence leurs moyens de mobilité (TA Versailles 22.6.84 et rép. Boeuf, Sén. 23.10.86, p 1497). En revanche, si elles sont posées sur le sol (au moyen de plots), elles deviennent des maisons légères soumises à l'obligation du permis de construire (CE 15.04.1983 Rec.Lebon p 154).

Camping-car

Même si au regard du Code de la route, il s'agit de véhicules automobiles, ils sont considérés comme des caravanes pour l'application des règles de stationnement.

Cave

Pièce enterrée ou semi-enterrée destinée au stockage de provisions ou de matériel.

Cellier

Local à usage de cave situé en rez-de-chaussée ou en étage.

Changement d'affectation / changement de destination

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés. Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Chien-assis

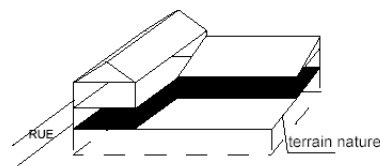
Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

Coefficient d'emprise au sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol est le rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection verticale du bâtiment au sol (*débord de toiture et auvent inclus*), à laquelle s'ajoute la surface des terrasses dont la hauteur au-dessus du sol excède 0,60 mètre, et la superficie totale de la propriété.



A noter que pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

Coefficient d'Occupation des Sols

Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain.

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors oeuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Construction annexe

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo,...bâtiments ne comportant pas de fondation, (sauf les piscines non couvertes) ainsi que les installations, outillages et ouvrages impliquant une implantation au sol ou une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol (pylône, parabole, antenne...).

Construction à usage artisanal

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés

Construction à usage d'entrepôt commercial

Ces bâtiments à double usage d'entrepôt et commercial sont à distinguer des bâtiments à usage commercial dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public.

Construction principale

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la SDP au sens de l'article R. 111-22 du Code de l'urbanisme.

Les parcs de stationnement souterrain, à l'exception des ouvrages publics, constituent une construction et doivent respecter les marges et les reculs imposés par le règlement sauf précision particulière portée dans les articles du règlement

Constructions individuelles

Opérations tendant à la réalisation de locaux destinés à former une seule unité de logements ou plusieurs logements dont les accès se font sans utiliser des parties communes.

Contigu

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Corniche

Ornement saillant qui couronne et protège une façade.

Cote NGF

Niveau altimétrique d'un terrain ou d'un niveau de submersion, ramené au Nivellement Général de la France (IGN69).

Cote TN (terrain naturel)

Cote NGF du terrain naturel ou de la voie d'accès (voirie ou trottoir) lorsqu'elle lui est supérieure, avant travaux, avant-projet.

Dent creuse

Espace libre compris entre deux bâtiments susceptible de permettre la reconstitution du front bâti

Dépôt de véhicules

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

Destinations

La liste par destination (non exhaustive et fournie à titre indicatif).

Artisanat (non alimentaire et ouvert au public, tel que défini dans la circulaire du 20 mars 1993) :

- coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;
- cordonnerie ;
- photo ;
- reprographie, imprimerie, photocopie ;
- optique ;
- fleuriste ;
- serrurerie ;
- pressing, retouches, repassage ;
- toilette ;
- toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation...

Bureaux (activités tertiaires) et services :

- bureaux et activités tertiaires ;
- médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales ;
- sièges sociaux ;
- autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public, éditeur, etc. ;
- bureau d'études : informatique, etc. ;
- agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc. ;
- prestations de services aux entreprises : nettoyage ;
- établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ;
- Locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas.

Commerce alimentaire :

- alimentation générale ; boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
- boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ; caviste ;
- produits diététiques ;
- cafés et restaurants ;
- primeurs ;

Commerce non alimentaire :

- équipement de la personne :
- chaussures ;
- lingerie ;
- sports ;
- prêt-à-porter (féminin, masculin, et enfants) ;
- équipement de la maison :
- brocante ;
- gros et petit électroménager ;
- gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau) ;
- quincaillerie ;
- tissus ;
- vaisselle et liste de mariage ;
- automobiles – motos –cycles :
- concessions, agents, vente de véhicule, etc. ;
- station essence ; loisirs :
- sports hors vêtements (chasse, pêche, etc.) ;
- musique ;
- jouets, jeux ;
- librairie, bouquiniste, papeterie ;
- divers :
- pharmacie hors CDEC ;
- tabac ;
- presse ;
- cadeaux divers ;
- fleuriste, graines, plantes ;
- horlogerie, bijouterie ;
- mercerie ;
- maroquinerie ; parfumerie ;
- galerie d'art ;
- animalerie.

Entrepôts

Stockage de marchandises, de matériels et de matériaux divers, etc....

Equipements publics ou d'intérêt collectif :

Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif ; hospitalier ; sanitaire ; social ; de l'enseignement et des services annexes ; culturel ; sportif ; de la défense et de la sécurité ; qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Les aires d'accueil des gens du voyage et les jardins familiaux constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

Exploitation agricole :

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. L'appréciation du lien direct du projet de construction avec l'exploitation agricole s'effectue selon le faisceau de critères suivants :

a. caractéristiques de l'exploitation (l'étendue d'exploitation s'apprécie par rapport aux surfaces minimum d'installation (SMI) ou autre unité de référence définie par les lois d'orientation agricole : on admettra dans le cas général que, dans l'hypothèse d'une association d'exploitants, la surface mise en valeur est au moins égale à la SMI (ou unité de référence) multipliée par le nombre d'associés),

b. configuration et localisation des bâtiments,

c. l'exercice effectif de l'activité agricole : elle doit être exercée à titre principal.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole.

Activités d'appoint éventuelles à une activité agricole reconnue :

a. d'aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination,

b. les terrains de camping soumis aux dispositions notamment de l'article R.443-6-4° du Code de l'urbanisme (camping dit « camping à la ferme »).

Exploitation forestière

Habitation (y compris les foyers logements, les résidences de tourisme, les meublés...) ;

Hébergement hôtelier

Industrie comprenant notamment les activités scientifiques et techniques.

Distances

Distances visées aux articles 6, 7 et 10

Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

Encorbellement

Construction en saillie du plan vertical d'un mur, soutenue en porte-à-faux par un assemblage de corbeaux (issu de l'ancien français *corbel*, dont est dérivé le terme d'encorbellement) ou de consoles. Un étage, une galerie, un balcon, etc., peuvent être en encorbellement.

Egout de toit

Limite basse de toit d'où ruisselle l'eau de pluie récupérée par un chéneau ou une gouttière.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite :

- des éléments de modénature ou architecturaux (oriels, balcons, débords de toiture inférieurs ou égaux à 50 cm)
- des constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux.
- des bassins de rétention

Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables aux travaux de reconstruction, de réhabilitation et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant une emprise au sol supérieure à celle définie par le règlement.

Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont destinés à accueillir des voies, ouvrages publics, des installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Le régime juridique est organisé notamment par les dispositions de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme.

Sous réserve des dispositions notamment de l'article L.433-1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le PLU dans les emplacements réservés.

Le propriétaire d'un terrain réservé par le PLU peut exiger du bénéficiaire de la réserve qu'il soit procédé à son acquisition. Le bénéficiaire doit se prononcer dans un délai d'un an qui suit la mise en demeure d'acquiescer.

Emprises publiques

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

Équipement d'intérêt général

Équipement destiné à un service public (alimentation en eau potable y compris les forages, assainissement, épuration des eaux usées, réseaux, équipement de transport public de personnes, protection rapprochée des lieux densément urbanisés...)

Équipement d'intérêt collectif

Établissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers.

Espaces Boisés Classés – bois et forêt

(Notamment article L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme).

- Espaces Boisés Classés (EBC).
- Les PLU peuvent classer comme espace boisé, les bois, forêts, parcs, haies à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection et la création de boisements.
- Défrichement : il est interdit dans les espaces boisés classés (*Code Forestier pour les autres cas*).
- Coupe, abattage d'arbres : ils sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés sauf pour les coupes d'éclaircie au profit d'arbres d'avenir prélevant moins du tiers du volume sur pied.

Aucune coupe n'aura été réalisée sur la parcelle dans les 5 années précédentes.

Espace libre

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement imperméabilisées.

Il s'agit de l'espace libre du terrain d'assiette d'une construction faisant l'objet d'une autorisation, c'est-à-dire un espace consommé ni par le bâti, ni par les aires de stationnement en surface, ni par les rampes d'accès aux parkings.

Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin...) ou minéral (terrasse...).

Exploitation agricole

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

Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit :

Surface minimum d'installation X nombre d'associés.

Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- les bâtiments d'exploitation,
- les bâtiments d'habitation, dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants.

Existant (bâtiment ou construction)

Existant au cadastre à la date d'approbation du PLU.

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction en continuité de l'existant (et non disjoint). On distingue les extensions de l'emprise au sol (créatrices d'emprise) et les extensions aux étages (sur l'emprise existante). Lorsque une extension est limitée (20m², 20%...), cette possibilité n'est ouverte qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du document.

Façade

Ensemble des ouvrages ou parties d'ouvrages qui constituent plus les parties verticales d'un bâtiment. Parties de façade / constructions : deux parties de façade distinctes se caractérisent par l'existence d'un décrochement de 0,4 m minimum entre elles.

Faîtage

Ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

Grille avaloir

Dispositif d'absorption disposant simultanément d'une grille et d'une ouverture dans le plan vertical du caniveau.

Habitations légères de loisirs

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme.

Hameau

Petit groupe d'habitations (une dizaine ou une quinzaine d'habitations au maximum) pouvant comprendre également d'autres constructions telles que des bâtiments d'exploitation agricole en zone de montagne, isolés, et distincts du bourg ou du village (la présence d'un commerce ou d'un service public n'est pas nécessaire pour qu'un groupe d'habitation soit qualifié de hameau).

Installation classée

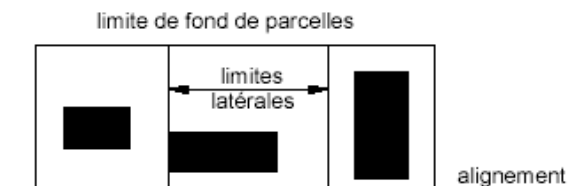
Les installations classées sont notamment soumises aux articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement (anciennement loi n° 76-663 du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation ou déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU

Limites séparatives

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique
- Les limites de fond de terrain (limites n'ayant aucun contact avec une voie ou une emprise publique)



Logement

Un logement doit répondre aux normes minimales d'habitabilité telles que définies par **le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent** pris pour l'application de l'article 187 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain dont un extrait est reproduit ci-après :

Normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements ou des pièces isolées :

Normes dimensionnelles des logements :

Un logement comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

Le logement comporte au moins une pièce principale et une pièce de service (soit salle d'eau, soit cabinet d'aisances), un coin cuisine pouvant éventuellement être aménagé dans la pièce principale.

Un local à usage d'habitation ne comportant pas d'équipement destiné à faire la cuisine est considéré comme une pièce isolée.

Le logement doit disposer au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m, soit un volume habitable au moins égal à 20 m³.

Marge de recul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de la façade.

L'imposition d'une marge de reculement par rapport aux voies et emprises publiques (places, espaces verts...) a pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances,
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues,
- d'homogénéiser et de pérenniser les compositions urbaines et les paysages perçus depuis la rue,
- de favoriser une composition urbaine, paysagère, végétale ou boisée depuis les rues.

Modification de construction

Transformation de tout ou partie d'une construction existante, sans augmentation d'emprise, de surface ou de volume (qui relèverait de l'extension), avec ou sans changement de destination.

Mur bahut

Muret bas maçonné souvent surmonté d'un matériau différent : grillage, bois, treillis, tubes...

Opération (d'aménagement) d'ensemble

Peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du code de l'urbanisme :

- les zones d'aménagement concerté (ZAC)
- les lotissements
- les associations foncières urbaines (AFU), dans la mesure où ces opérations d'aménagement garantissent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement et d'équipement de l'espace cohérent sur une portion conséquente d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

dans certains cas, pour assurer la qualité de l'urbanisation d'un espace, le règlement conditionne cette urbanisation à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble devant couvrir la totalité d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Ouvrages techniques ou superstructure

Volume construit se superposant à la toiture : local de machinerie d'ascenseur, locaux techniques divers, souches de cheminée.

Les antennes, paratonnerres et paraboles ne sont pas considérés comme des ouvrages techniques ou des superstructures.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

Ouvrages publics et installations d'intérêt général

Les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue :

- les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...).
- les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...).

Une installation d'intérêt général doit répondre à 3 critères :

- elle doit avoir une fonction collective,
- la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
- le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

Parcs d'attraction - Art. R 442 du Code de l'Urbanisme

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Ces installations sont soumises à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R 442-2 du code de l'urbanisme).

Pièces principales ou secondaires

Dans le cadre du présent règlement, les possibilités d'implantation des constructions, quelque soit leur destination, peuvent être différentes selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- des pièces principales, c'est-à-dire celles affectées au séjour, au repas, au sommeil, au jeu, à la cuisine ou au travail
- des pièces secondaires, c'est à dire toutes celles ne constituant des pièces principales, telles que celles affectées aux salles d'eau, sanitaires, dégagements, etc...

"Propriété" - "terrain" - "unité foncière"

Constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

Reconstruction d'un bâtiment dans son volume

Correspond à la démolition (volontaire ou après sinistre) et la réédification consécutive, dans un court délai, d'un bâtiment de même destination, d'emprise au sol inférieure ou égale et sans augmentation du nombre de niveaux. La demande de permis de démolir, s'il y a lieu, doit être concomitante avec la demande de construire. Une ruine n'est pas considérée comme une construction, sa réédification n'entre donc pas dans la présente définition.

Restauration, rénovation, réfection

Remise en état avec ou sans remise aux normes d'un bâtiment ou partie d'un bâtiment existant sans extension et n'entraînant pas de changement de destination.

Retrait - prospect

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de celle de la façade.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

Saillie

Désigne une avance qu'ont les membres, ornements ou moulures au-delà du nu des murs, comme pilastres, chambranles, plinthes, archivoltas, corniches, balcons, appuis

Services

Locaux abritant une activité de prestation autre qu'artisanale ou les fonctions administratives d'une entreprise.

Servitude de passage

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée peuvent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin dont les caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et aux exigences des services publics à caractère industriel et commercial.

Stationnement de caravane

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par l'article R 443-3 du Code de l'Urbanisme et pour les motifs définis par l'article R 443-10.

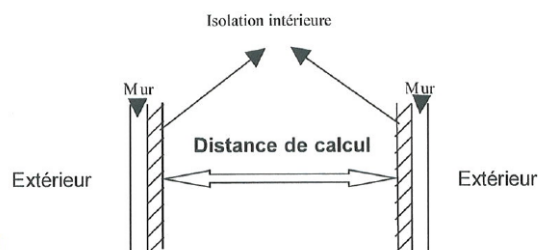
Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale. Au delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Surface de plancher

Elle s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Cette notion remplace celle de Surface Hors Œuvre Nette et Surface Hors Oeuvre Brute à compter du 1^{er} mars 2012.



Surface de vente

Il s'agit des espaces affectés :

- a. à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats ;
- b. à l'exposition des marchandises proposées à la vente ;
- c. au paiement des marchandises ;
- d. à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

En l'état actuel des textes et de la jurisprudence, ne sont notamment pas pris en compte dans la surface de vente :

- a. les locaux techniques ;
- b. les réserves ;
- c. les allées de circulation desservant les commerces indépendants d'un centre commercial ;
- d. les aires de stationnement des véhicules des clients ;
- e. les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise proposée à la vente ;
- f. les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente ;
- g. les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication, de préparation des marchandises proposées à la vente si leur accès est interdit au public.

Terrain

Est considéré comme terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Terrain naturel

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de régalage des terres.

Toit terrasse

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible. Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,..) sont assimilées aux toit-terrasses dans l'application du présent règlement.

Toiture dont la pente est extrêmement faible.

Unité foncière

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës, Îlot de propriété unique d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire délimité par les voies publiques et les autres propriétés qui le cernent.

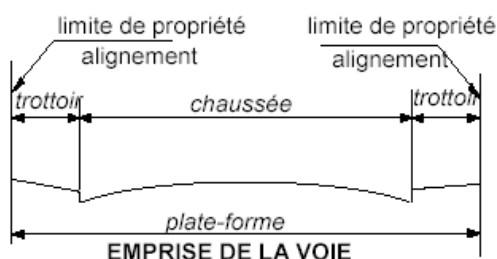
Voie

Espace de terrain consacré à la circulation piétonne, automobile...

Voie publique : voie appartenant au domaine public de la circulation (s'applique par extension aux places, squares...).

Voie privée ouverte au public : s'entend d'une voie privée utilisée couramment par des véhicules extérieurs : voie commune à l'intérieur d'un lotissement, voie de desserte d'un parc de stationnement de grand magasin ou d'établissement industriel ou de bureau.... Pour des raisons tant de commodité de la circulation que de sécurité il est exigé des caractéristiques permettant le croisement des véhicules, l'accès de matériel lourd des sapeurs-pompiers et des véhicules de collecte des ordures ménagères.

Voie privée réservée aux seuls habitants et leurs visiteurs : s'applique aux voies privées ne devant pas être empruntées normalement par d'autres que les occupants, et pour lesquelles le faible trafic permet des caractéristiques réduites : desserte de parc de stationnement résidentiel.



ANNEXE 2 – CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

VOIR DOCUMENT CI-APRES