Département de la Drôme

Commune de SAINT-DONAT SUR L'HERBASSE

Plan Local d'Urbanisme

3- Règlement *(Pièce écrite)*

Révision générale approuvée le 11 mars 2014	
Evolution du PLU	*Approbation*
Modification simplifiée n°1	**26 avril 2016**
Modification simplifiée n°2	**28 janvier 2020**

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES 6

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN 7
2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 7
4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U. 8
5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES 8

TITRE II - DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES 9

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 14

ZONE UA 15

ZONE UC 19

ZONE UD 24

ZONE UL 29

ZONE UI 34

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES 39

AUX ZONES A URBANISER 39

ZONE AUI 40

ZONE AUO 42

ZONE AUOE 49

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 54

ZONE A 55

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 60

ZONE N 61

TITRE VII - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS 65

ARTICLE 11 COMMUN A L'ENSEMBLE DES ZONES 66

TITRE VIII - DEFINITIONS 75

TITRE IX - ANNEXES 81

ANNEXE 1 : ESPACES BOISES CLASSES 82
ANNEXE 2 : EMPLACEMENTS RESERVES 83

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. Notamment, le règlement définit les règles concernant l'implantation des constructions et le droit des sols applicable dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situe les "travaux concernant les constructions existantes".

Les titres II, III, IV et V déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles.

Les dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions (article 11) ont été regroupées sous le titre VI.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1 Consulter les dispositions générales (titre I) qui s'appliquent à toutes les zones.

2 Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres UA, UC, UCe, UD, UDa, UDc, UL, UI, UIe, AUi, AUo1, AUo2, AUo3, AUo4, AUo5, AUo6, AUo7, AUo8, AUo9, AUoc, AUoe, A, Ap, Aj, N,).

3 Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :

- UA pour UA,
- UC pour UC, UCe
- UD pour UD, UDa et UDc
- UL pour UL et ULe
- UI pour UI et UIe
- AUi pour AUi
- AUo pour AUo, AUo1, AUo2, AUo3, AUo4, AUo5, AUo6, AUo7, AUo8, AUo9 et AUoc
- AUoe pour AUoe
- A pour A, Ap et Aj,
- N pour N.

4 Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par **seize articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres**. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et **il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes**.

Exemple : une construction à usage d'activité économique ne pourrait atteindre la surface d'emprise au sol maximum, éventuellement définie à l'article 1, qu'autant que le coefficient d'emprise au sol stipulé par l'article 9 le permettrait compte tenu de la surface du terrain sur lequel la construction est projetée.

Les seize articles que l'on peut retrouver dans chacune des zones sont les suivants :

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Article 3 : Accès et voirie
Article 4 : Desserte par les réseaux
Article 5 : Caractéristiques des terrains
Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 : Emprise au sol
Article 10 : Hauteur maximum des constructions
Article 11 : Aspect extérieur
Article 12 : Stationnement
Article 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés
Article 14 : C.O.S.
Article 15 : Performances énergétiques des constructions.
Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Ils ne sont pas tous nécessairement réglementés.

5 **Pour une bonne compréhension du texte**, les définitions des termes techniques sont données en annexe.

6 **Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier de PLU :

- Le plan de zonage du P.L.U. lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Espaces Boisés Classés, les Emplacements Réservés, etc. ...

- Le rapport de présentation qui justifie les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le présent règlement.

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour comprendre le parti d'aménagement et d'urbanisme recherché par la commune.

- L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.

- Les annexes sanitaires "Assainissement et Eau potable" qui dressent un état de ces équipements.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles L.123-1, L.123-1-5 et R.123-4 à R.123-9 du code de l'urbanisme.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la Commune de **SAINT DONAT SUR HERBASSE**.

2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. partage le territoire de la commune en quatre catégories de zones :

1) Les zones urbaines dites " **zones U "** correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

2) Les zones à urbaniser dites " **zones AU** " correspondant aux secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

3) Les zones agricoles dites " **zones A "** correspondant aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4) Les zones richesses naturelles et forestières dites " **zones N "** correspondant aux secteurs 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.

4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- les constructions à usage :
  - d'habitation,
  - d'hébergement hôtelier,
  - de bureaux,
  - de commerce,
  - artisanal,
  - industriel,
  - d'exploitation agricole ou forestière,
  - d'entrepôt,
  - d'annexes,
  - de piscines,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les clôtures
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- les travaux, installations et aménagements suivants :
  - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - golf
  - terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
  - parcs d'attractions,
  - aires de stationnement ouvertes au public,
  - dépôts de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes,
  - affouillements et exhaussements de sol,
  - les carrières,
  - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
  - les aires d'accueil des gens du voyage,
  - le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
  - les démolitions,
  - les coupes et abattages d'arbres,
  - les défrichements,

Il faut ajouter à cela les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction et changement de destination).

5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Cf. article L 123-1-9 du code de l'urbanisme).

TITRE II - DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

1. PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET RISQUES INONDATION

Il existe un plan de prévention des risques sur la commune de SAINT-DONAT-SUR-HERBASSE approuvé le 1er aout 2001 et qui prend en compte le risque d'inondation lié aux débordements de l'Herbasse et de ses affluents ainsi que le risque de mouvement de terrain.

Ce P.P.R.N. Inondation et Mouvements de Terrains s'impose à la Commune de SAINT-DONAT-SUR-HERBASSE au titre des servitudes d'utilité publique. Toutes les pièces règlementaires du PPRN (rapport de présentation, zonage réglementaire et règlement) sont annexées au présent P.L.U.

L'enveloppe globale des zones concernées par le PPRN Inondation et mouvements de terrain est reportée sur les documents graphiques du PLU mais il est nécessaire de se reporter aux documents du P.P.R.N. lui-même pour disposer des périmètres précis et du règlement opposables.

Dans ces secteurs de risques identifiés par le PPRN, le règlement du P.P.R.N. s'applique en plus et prioritairement à celui du P.L.U.

En outre, dans les secteurs situés le long des axes d'écoulements tels que ravins, ruisseaux, thalwegs, vallats et à défaut d'étude hydrauliques et géologiques particulières, **une distance de 20 m par rapport à l'axe de chaque cours d'eau devra être laissée libre de toute nouvelle construction**.

Enfin, suite aux évènements de septembre 2008, la commune a réalisé les études nécessaires à la détermination des risques de ruissellement et d'inondation par débordement liés au bassin versant du Merdaret. Une carte d'aléa a été dressée qui vient compléter les zones de risques du PPRN. Cet aléa complémentaire est reporté sur les documents graphiques du règlement du PLU, en plus des secteurs de risques recensés par le PPRN.

Ces zones d'aléa complémentaire sont affectées par un risque d'inondation (faible et moyen) où la vitesse de l'eau est inférieure à 0,5 m/s et la hauteur d'eau est inférieure à 0,5 mètre.

Dans les secteurs d'aléa "complémentaire" au PPRN, s'impose le règlement suivant :

Règles applicables aux zones inondables par débordement ou ruissellement, en dehors des zones à risques du PPRN

Dans ces zones, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous à condition qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets.
Peuvent être autorisés, si le règlement du PLU de la zone le permet :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- La création de constructions à usage :
  - d'habitation,
  - d'ERP de 4ème ou 5ème catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J,
  - industriel,
  - artisanal,
  - agricole hors élevages.
- L'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
  - d'habitation,
  - industriel,
  - artisanal,

  - agricole.
  - d'ERP classés en 4ème et 5ème catégories hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J.
  - d'ERP classés en 1er, 2éme, 3éme catégories, quel que soit le type et d'ERP classés en 4ème et 5ème catégories de type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J aux conditions suivantes :
    - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
    - l'aménagement ne doit pas conduire à un doublement de la population accueillie.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20m².
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront, si possible, disposés hors d'eau.
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m^2.
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, etc.) seront ancrés au sol.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe-line, éoliennes, …) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- la création de parkings et aires de stationnement ouverts au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- **Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.) au-dessus de la cote de référence soit à :**
  - **0,50 m pour la zone inondable par débordement**
  - **0,30 m pour la zone inondable par ruissellement**

- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré et équipé de vidange.

2. CAVITES SOUTERRAINES (BALMES)

Le territoire de la commune est le siège de nombreuses balmes (ou baumes) qui peuvent présenter un risque d'éboulement lors de construction. Le diagnostic territorial du PLU a permis de recenser un certain nombre de ces balmes qui sont reportées à titre d'information sur les documents graphiques du règlement du PLU. D'autres peuvent exister et toutes les précautions nécessaires doivent être prises lors de la réalisation d'aménagement ou de construction afin de s'assurer de l'absence de balme dans le sous-sol de l'opération.

Dans les secteurs concernés, il est conseillé, en préalable à tout projet de construction, de faire réaliser une étude géotechnique par un bureau d'études spécialisé (sondage, gravimétrie) afin de prendre en compte les contraintes géologiques et d'éviter toute construction à la verticale de ces cavités souterraines. Les Talus seront végétalisés après terrassement en vue de limiter l'érosion et le transport de sable sur les terrains en aval.

3. RISQUES INCENDIES DE FORETS

Il n'existe pas de PPR Incendie de forêt sur le territoire de SAINT-DONAT. Au regard de l'arrêté préfectoral N°08-0012 du 2 janvier 2008, la commune présente des risques faibles et il n'existe pas de cartographie localisant les zones de risques.

L'arrêté préfectoral du 2 janvier 2008 définit les règles de prévention en matière d'emploi du feu, de nature du débroussaillement et d'obligations en zone urbanisée. Les dispositions de la section 2 de l'arrêté ne sont pas applicables à la commune.

4. PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

4.1 – ICPE

Deux établissements visés par la législation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), soumis au régime de l'autorisation, sont implantés sur la commune :

- Ateliers Louis Vuitton (maroquinerie) – activité déménagée sur Marsaz en 2010.
- Roto 26 (imprimerie) – cette activité a déposé le bilan.

De toute façon, ces établissements ne généraient pas de phénomène dangereux.

4.2 – Canalisation de transport de matières dangereuses

La commune de Saint Donat sur l'Herbasse est traversée par deux canalisations de transport de matières dangereuses :

- la canalisation de transport de gaz DN600 exploitée par Gaz de France,
- la canalisation de transport de gaz DN800 exploitée par Gaz de France.

Ces canalisations font l'objet de servitudes d'utilité publique.
En raison des risques potentiels qu'engendrent ces canalisations, elles donnent lieu à la définition de zones de dangers dans lesquelles une forte vigilance doit être observée.

- Dans la zone des dangers significatifs : le maire devra informer le gestionnaire de la canalisation des projets de construction le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'impact du projet sur son ouvrage.
- Dans la zone des dangers graves, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie est proscrite.
- Dans la zone des dangers très graves, la construction ou l'extension des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes est interdite.

4.3 – Projet Eridan

La commune de SAINT-DONAT est concernée par le tracé du projet Eridan qui consiste en la création d'un nouveau gazoduc entre Saint-Martin-de-Crau (Bouches-du-Rhône) et Saint-Avit (Drôme).

5. AUTRES RISQUES

5.1 – Risques de retrait-gonflement des argiles

Le territoire communal est concerné par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, susceptible de provoquer des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel.
Pour la commune de SAINT-DONAT-SUR-HERBASSE, il s'agit d'un aléa faible à moyen.
Dans les secteurs concernés, il est conseillé, en préalable à tout projet de construction, de faire réaliser une étude à la parcelle par un bureau d'étude spécialisé en géotechnique afin de déterminer avec précision les caractéristiques mécaniques des sols et définir des règles de construction adaptées.

5.2 – Risques sismiques

Le décret du 22 octobre 2010 définit le risque statistique de sismicité et prévoit différentes zones pour l'application de mesures de prévention de ce risque :

- zone 1 : de risque très faible
- zone 2 : de risque faible
- zone 3 : de risque modéré
- zone 4 : de risque moyen
- zone 5 : de risque fort.

La commune est située en zone de sismicité 3 (modéré) selon le décret du 22 octobre 2010.
Des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite "à risque normal" situés dans les zones de sismicité 2, 3, 4 et 5.
Des mesures préventives spécifiques doivent en outre être appliquées aux bâtiments, équipements et installations de catégorie IV pour garantir la continuité de leur fonctionnement en cas de séisme.
La classe dite "à risque normal" comprend les bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat. Ces bâtiments, équipements et installations sont répartis entre les catégories d'importance suivantes :

- Catégorie d'importance I : ceux dont la défaillance ne présente qu'un risque minime pour les personnes ou l'activité économique ;
- Catégorie d'importance II : ceux dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes ;
- Catégorie d'importance III : ceux dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes et ceux présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique ;
- Catégorie d'importance IV : ceux dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Zone centrale dense à vocation d'habitat, de services et d'activités.

La zone UA est une zone où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

La zone UA correspond au centre ancien du bourg, où le bâti est très dense. Elle comprend la collégiale et le Palais Delphinal. Elle permet de préserver une pluralité des fonctions (habitat, équipement, commerce, service, etc.) et les caractéristiques de l'architecture et du tissu urbain.

La zone UA est concernée par des secteurs présentant un risque d'inondation, repérés au document graphique du P.L.U. par des trames spécifiques et soumis aux prescriptions particulières figurant au Titre II du présent règlement et qui s'appliquent en plus et prioritairement au règlement de la zone.

Elle est également concernée par des secteurs où le changement de destination des commerces et activités de services est interdit.

ARTICLE UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone UA sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôts,
- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration, en dehors de celles mentionnées à l'article UA2,
- Le changement de destination des commerces sur les rues signalées sur le document graphique,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les garages collectifs de caravanes.
- Les éoliennes.

En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.

ARTICLE UA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone UA sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- Les constructions à usage d'activités artisanales sous réserve qu'elles soient de type traditionnel (pas de hangar avec bardage métallique ou synthétique) et qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans l'environnement bâtis,
- Les commerces d'une surface de vente inférieure à 300 m²,
- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient nécessaires à une activité de commerce, artisanale ou de service et qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage,
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectifs (voirie, réseaux divers, transports collectifs…) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone,
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Arbres repérés au titre de l'article L151-23 :
L'abatage des arbres identifiés au titre de l'article L151-23 est soumis à déclaration préalable. Leur abattage ne sera admis que pour assurer la sécurité des biens et des personnes.
Les constructions comportant des fondations sont interdites sous le houppier de ces arbres.
Les coupes et élagages sont autorisés.
Les arbres repérés faisant partie d'un alignement pourront être remplacés par un arbre de même essence.

Dans les secteurs où le changement de destination des commerces et activités de services est interdit, il est toutefois possible de transformer un commerce en activités de services.

En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.

ARTICLE UA 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Le long de la RD 53, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

VOIRIE

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UA 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

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

ASSAINISSEMENT
Eaux usées
Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur pour gérer les eaux de ruissellement générées par son opération.

AUTRES RESEAUX
Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.
Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

ARTICLE UA 5 – Caractéristiques des terrains
Sans Objet.

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

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions **doivent s'implanter à l'alignement** des voies et places publiques existantes ou prévues.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus seront autorisées :

- Lorsque le projet intéresse un ilot à remodeler ou lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou de l'architecture.
- Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments ;
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes et situées en retrait de l'alignement peuvent être autorisés.
- Pour les constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Dans ces cas-là, la construction pourra être implantée à l'alignement ou en recul maximum de 2 mètres.

Le long du canal des usines, les constructions doivent s'implanter à au moins 6 m de la limite de la propriété publique. L'extension ou l'aménagement de bâtiments existants ne respectant pas ce recul est admis à condition de ne pas réduire le recul éventuellement existant.

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

Les équipements techniques et autres aménagements susceptibles de générer des problèmes d'hygiène ou de nuisances (climatiseurs, compresseurs, éoliennes, piscines, etc.…) doivent être implantés en recul d'au moins 5 mètres des limites séparatives d'une parcelle comportant (ou susceptible de recevoir) une construction à usage d'habitation, de bureau ou d'hébergement hôtelier. Pour cette disposition uniquement, il ne pourra pas être fait application du dernier alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.

En bordure des voies, les constructions **doivent s'implanter en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,** sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement, sauf si cela impose une façade sur rue supérieure à 12 m de large, auquel cas la construction peut s'implanter sur une seule des limites latérales**.**

Au-delà de cette profondeur de 15 m, sont admises :

- les constructions à usage d'annexes de l'habitation ou du commerce le long des limites séparatives sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,5 m par rapport au niveau du sol naturel du fond servant.
- les constructions à usage d'habitation le long des limites séparatives sous réserve qu'elles prennent jour dans une cour d'au moins 30 m² de surface et que les vues directes dans l'axe de chaque ouverture ne soient pas inférieures à 5 m. Et si elles ne sont pas implantées en limite, elles seront implantées à au moins 4 mètres de la limite séparative.
- toutes les constructions principales à condition qu'elles soient implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus seront autorisées :

- Lorsque le projet intéresse un ilot à remodeler ou lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou de l'architecture.
- Pour les constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Dans ces cas-là, la construction pourra être implantée sur la limite séparative.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE UA l0 – Hauteur maximale des constructions

La définition de la hauteur des constructions est donnée au titre VIII du présent règlement.

Les faîtages doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures de la zone UA.
La hauteur sera limitée à celle des immeubles voisins (ou à celle de l'égout du toit des immeubles voisins).
Dans tous les cas, la hauteur de la construction ne pourra pas dépasser 12,5 mètres (ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures mineures exclues) ;
Toutefois, en cas de reconstruction, le volume bâti ancien et donc la hauteur, pourra être conservé.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à 1,8 mètre. Sur la limite entre deux propriétés privées cette hauteur peut être portée à 2 mètres.

ARTICLE UA 11 – Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Se reporter au Titre VII – Article 11 commun à l'ensemble des zones

ARTICLE UA 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

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

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

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

ARTICLE UA 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.

ARTICLE UA 14 – Coefficient d'occupation des sols

Sans Objet.

ARTICLE UA 15 – Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales.

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

ZONE UC

La zone UC est une zone où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

La zone UC correspond à l'extension proche du centre ancien, où le bâti est hétérogène. Elle permet de préserver une pluralité des fonctions (habitat, équipement, commerce, service, etc.).

Elle comprend **un secteur UCe** réservé aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

La zone UC est concernée par des secteurs présentant un risque d'inondation, repérés au document graphique du P.L.U. par des trames spécifiques et soumis aux prescriptions particulières figurant au Titre II du présent règlement et qui s'appliquent en plus et prioritairement au règlement de la zone.

ARTICLE UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone UC sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôts,
- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration, en dehors de celles mentionnées à l'article UC2.
- Le changement de destination des commerces sur les rues signalées sur le document graphique,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les garages collectifs de caravanes.

Dans le **secteur UCe** sont interdites toutes les constructions et utilisations du sol à l'exception :

- des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectifs,

En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.

ARTICLE UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous réserve des dispositions de l'article UC 1, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les constructions à usage d'activités artisanales sous réserve qu'elles soient de type traditionnel (pas de hangar avec bardage métallique ou synthétique) et qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans l'environnement bâtis,
- Les commerces d'une surface de vente inférieure à 1.000 m², sous réserve que la construction soit de type traditionnel (pas de hangar avec bardage métallique ou synthétique) et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans l'environnement bâtis,
- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient nécessaires à une activité de commerce ou de service et qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage,
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes, à condition de ne pas augmenter les risques et nuisances pour le voisinage,

- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectifs (voirie, réseaux divers, transports collectifs…) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone,
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les éoliennes à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 9 m et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour les constructions voisines.

Arbres repérés au titre de l'article L151-23 :
L'abatage des arbres identifiés au titre de l'article L151-23 est soumis à déclaration préalable. Leur abattage ne sera admis que pour assurer la sécurité des biens et des personnes.
Les constructions comportant des fondations sont interdites sous le houppier de ces arbres.
Les coupes et élagages sont autorisés.
Les arbres repérés faisant partie d'un alignement pourront être remplacés par un arbre de même essence.

En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.

ARTICLE UC 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Le stationnement de 2 véhicules sur un espace privé non clos directement accessible depuis la voie publique devra être prévu au niveau de l'accès ou le long de la parcelle.
- Le long des routes départementales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

VOIRIE

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- L'emprise minimum de la chaussée est de 5 mètres, hors bande réservée au stationnement. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules et notamment ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.
- La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (cheminements indépendants et séparés de la voie), sauf dans le cas des « voiries partagées ».

ARTICLE UC 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

EAU

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

ASSAINISSEMENT
Eaux usées
Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.
Eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur pour gérer les eaux de ruissellement générées par son opération. Le dispositif de gestion des eaux pluviales sera adapté à la nature du sol et aux surfaces imperméabilisées de l'opération.

AUTRES RESEAUX
Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.
Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

ARTICLE UC 5 – Caractéristiques des terrains

Sans Objet.

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

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, et **sauf le long de l'avenue du Général de Gaulle**, les constructions doivent s'implanter en recul minimum de 3 mètres de l'alignement du domaine public ;

Le long de l'avenue du Général de Gaulle, les constructions doivent s'aligner à 5 mètres de la limite du domaine public ;

Cependant, **pour les annexes et les piscines** et **en dehors des routes départementales**, le recul est réduit à **un mètre** et une implantation en limite du domaine public est possible à condition que la hauteur de la construction sur limite soit inférieure ou égale à 2,5 mètres.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus seront autorisées :

- Lorsque le projet intéresse un ilot à remodeler ou lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou de l'architecture.
- Si plusieurs constructions existantes sont implantées en retrait, un retrait similaire est admis.
- Pour les constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Dans ces cas-là, le retrait minimum pourra être réduit à 2 mètres.

Le long du canal des usines, les constructions doivent s'implanter à au moins 6 m de la limite de la propriété publique. L'extension ou l'aménagement de bâtiments existants ne respectant pas ce recul est admis à condition de ne pas réduire le recul éventuellement existant. Un recul minimum de 4 m est exigé pour les clôtures afin de permettre le passage des engins pour l'entretien des cours d'eau.

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

Les constructions **doivent s'implanter :**

- soit en limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE UC 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

ARTICLE UC 10 - Hauteur maximale des constructions

La définition de la hauteur des constructions est donnée au titre VIII du présent règlement.

Sur l'ensemble de la zone, à l'exception du **secteur UCe**, la hauteur des constructions ne peut excéder **13,5 mètres** pour l'ensemble des constructions **à l'exception des commerces** dont la hauteur est limitée à 6 mètres et à l'exception des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles la hauteur maximale est portée à 15 mètres à condition d'une bonne adaptation du projet au contexte architectural environnant. En outre, les constructions en toiture terrasse ne pourront avoir une façade plus haute que si la construction avait été traitée en toiture traditionnelle.
Dans le **secteur UCe**, la hauteur est limitée à **15 mètres**.

Toutefois, en cas de reconstruction, le volume bâti ancien et donc la hauteur, pourra être conservé.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à 1,8 mètre. Sur la limite entre deux propriétés privées cette hauteur peut être portée à 2 mètres.

ARTICLE UC 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Se reporter au Titre VII – Article 11 commun à l'ensemble des zones

ARTICLE UC 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Stationnement des voitures

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

Le nombre de places de stationnement sera en lien avec l'usage et la consistance (Surface de planchers) de la construction.
La dimension minimale d'une place de stationnement est de 2,5 x 5 m.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

Stationnement des vélos

Il est exigé au minimum :

Habitations :

- 1 local de stationnement des vélos pour les opérations de 4 logements et plus. La surface du local de stationnement des vélos est d'au moins 1,5 m² par logement sans être inférieure à 10 m². Il devra être couvert et fermé.

Bureaux :

- 1 local de stationnement des vélos d'au moins 10 m² pour toute construction de 500 m² de surface de plancher et plus. Il devra être couvert et fermé.

ARTICLE UC 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les plantations en limites de propriété seront constituées d'arbres et arbustes d'essences locales variées avec des espèces caduques et persistantes afin de constituer des haies champêtres. Les haies mono-

spécifiques et taillées à l'excès ou encore celles composées d'essences végétales étrangères au lieu qui tendent à banaliser les abords de la construction et l'espace public sont interdites.

Toutes les espèces de prunus (ex prunus laurocerasus) sauf le cerisier sont interdits car vecteur potentiel du virus de la Sharka.
Les espèces de cotonéaster « Salicifolius flocusus » et « Salicifolius x Herbsfeuer » sont également interdites (dans le cadre de la lutte contre le feu bactérien).

Afin d'assurer la biodiversité de l'espace urbain, afin de conserver la qualité esthétique des quartiers dans un souci de bonne intégration des constructions et afin d'améliorer la qualité paysagère du site, et donc le cadre de vie des habitants, les haies et plantations seront composées d'un mélange varié de végétaux locaux.

Les aires de stationnement seront régulièrement fractionnées par des espaces traités en matériaux perméables permettant la gestion des eaux pluviales à partir des techniques alternatives. Elles seront agrémentées par des arbres et plantations en quantité suffisante pour assurer un traitement paysager de l'ensemble.

Les installations, travaux divers et citernes non enterrées
Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer ou d'intégrer les installations. Seront plantées des essences locales déjà adaptées.

ARTICLE UC 14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans Objet

ARTICLE UC 15 – Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

ARTICLE UC 16 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

ZONE UD

La zone UD est une zone où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

La zone UD correspond aux extensions urbaines où l'habitat de type pavillonnaire est dominant. Elle permet de préserver une pluralité des fonctions (habitat, équipement, commerce, service, etc.).

Elle comprend des secteurs particuliers :
- UDa : secteur non desservi par le réseau collectif d'assainissement.
- UDc : secteurs en coteaux (quartiers de Chantesse, des Fauries et au nord du village)

La zone UD est concernée par des secteurs présentant un risque d'inondation, repérés au document graphique du P.L.U. par des trames spécifiques et soumis aux prescriptions particulières figurant au Titre II du présent règlement et qui s'appliquent en plus et prioritairement au règlement de la zone.

ARTICLE UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone UD sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage artisanal,
- Les constructions à usage d'entrepôts,
- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration, en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et sauf dans les cas mentionnés à l'article UD2.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les garages collectifs de caravanes.

En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.

ARTICLE UD 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes, à condition de ne pas augmenter les risques et nuisances pour le voisinage,
- Les commerces d'une surface de vente inférieure à 100 m², sous réserve que la construction soit de type traditionnel (pas de hangar avec bardage métallique ou synthétique) et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans l'environnement bâtis,
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectifs (voirie, réseaux divers, transports collectifs…) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone,
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les éoliennes à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 9 m.

Arbres repérés au titre de l'article L151-23 :
L'abatage des arbres identifiés au titre de l'article L151-23 est soumis à déclaration préalable. Leur abattage ne sera admis que pour assurer la sécurité des biens et des personnes.
Les constructions comportant des fondations sont interdites sous le houppier de ces arbres.
Les coupes et élagages sont autorisés.

Les arbres repérés faisant partie d'un alignement pourront être remplacés par un arbre de même essence.

En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.

ARTICLE UD 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Le stationnement de 2 véhicules sur un espace privé non clos directement accessible depuis la voie publique devra être prévu au niveau de l'accès ou le long de la parcelle.

VOIRIE

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- L'emprise minimum de la chaussée est de 5 mètres, hors bande réservée au stationnement. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules et notamment ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.
- La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (cheminements indépendants et séparés de la voie), sauf dans le cas des « voiries partagées ».

ARTICLE UD 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

EAU

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, **sauf dans le secteur UDa**, où en l'absence de réseau, il pourra être mis en œuvre un dispositif d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur et conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur pour gérer les eaux de ruissellement générées par son opération. Le dispositif de gestion des eaux pluviales sera adapté à la nature du sol et aux surfaces imperméabilisées de l'opération.

AUTRES RESEAUX

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.
Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

ARTICLE UD 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions **doivent s'implanter avec un recul de 6 mètres minimum** par rapport à l'axe des voies et respecter une marge de recul **de 3 mètres minimum** à partir de la limite du domaine public.

Cependant, **pour les annexes et les piscines** et **en dehors des routes départementales**, le recul est réduit à **un mètre** et une implantation en limite du domaine public est possible à condition que la hauteur de la construction sur limite soit inférieure ou égale à 2,5 mètres.

Le long du canal des usines, les constructions doivent s'implanter à au moins 6 m de la limite de la propriété publique. L'extension ou l'aménagement de bâtiments existants ne respectant pas ce recul est admis à condition de ne pas réduire le recul éventuellement existant. Un recul minimum de 4 m est exigé pour les clôtures afin de permettre le passage des engins pour l'entretien des cours d'eau.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** dans les cas suivants :

- L'extension de construction existante ne respectant pas la marge de recul est autorisée, à condition de ne pas réduire le recul existant (dans le prolongement du bâti existant)
- Constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Dans ces cas-là, le retrait minimum pourra être réduit à 2 mètres.

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

Les constructions **doivent s'implanter :**

- soit en limite séparative,

- soit à une distance au moins égales à 3 mètres.

ARTICLE UD 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

ARTICLE UD 9 - Emprise au sol des constructions

Dans l'ensemble de la zone UD, à l'exception du **secteur UDc**, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60% de la superficie du terrain support de la construction.

Dans le **secteur UDc**: l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30% de la superficie du terrain support de la construction

ARTICLE UD 10 - Hauteur maximale des constructions

Sur l'ensemble de la zone, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, **au faîtage**, ne peut excéder **10 mètres**.

Dans le **secteur UDc** la hauteur de la construction est limitée à 8 mètres.

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à 1,8 mètre. Sur la limite entre deux propriétés privées cette hauteur peut être portée à 2 mètres.

ARTICLE UD 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
Se reporter au Titre VII – Article 11 commun à l'ensemble des zones

ARTICLE UD 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Stationnement des voitures

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

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

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

Il est exigé au minimum :

Habitation :
- 1 place par logement de moins de 50m² de surface de plancher.
- 2 places par logement de 50m² de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).
- Pour les opérations comportant plus de 10 logements individuels, des places de stationnement supplémentaires devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place pour 3 logements.

Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, conformément à l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

Stationnement des vélos

Il est exigé au minimum :

Habitations :
- 1 local de stationnement des vélos pour les opérations de 4 logements et plus. La surface du local de stationnement des vélos est d'au moins 1,5 m² par logement sans être inférieure à 10 m². Il devra être couvert et fermé.

Bureaux :
- 1 local de stationnement des vélos d'au moins 10 m² pour toute construction de 500 m² de surface de plancher et plus. Il devra être couvert et fermé.

ARTICLE UD 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les plantations en limites de propriété seront constituées d'arbres et arbustes d'essences locales variées avec des espèces caduques et persistantes afin de constituer des haies champêtres. Les haies mono-spécifiques et taillées à l'excès ou encore celles composées d'essences végétales étrangères au lieu qui tendent à banaliser les abords de la construction et l'espace public sont interdites.

Toutes les espèces de prunus (ex prunus laurocerasus) sauf le cerisier sont interdits car vecteur potentiel du virus de la Sharka.

Les espèces de cotonéaster « Salicifolius flocusus » et « Salicifolius x Herbsfeuer » sont également interdites (dans le cadre de la lutte contre le feu bactérien).

Afin d'assurer la biodiversité de l'espace urbain, afin de conserver la qualité esthétique des quartiers dans un souci de bonne intégration des constructions et afin d'améliorer la qualité paysagère du site, et donc le cadre de vie des habitants, les haies et plantations seront composées d'un mélange varié de végétaux locaux.

Les aires de stationnement seront régulièrement fractionnées par des espaces traités en matériaux perméables permettant la gestion des eaux pluviales à partir des techniques alternatives. Elles seront agrémentées par des arbres et plantations en quantité suffisante pour assurer un traitement paysager de l'ensemble.

Les installations, travaux divers et citernes non enterrées
Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer ou d'intégrer les installations. Seront plantées des essences locales déjà adaptées.

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront obligatoirement intégrer des espaces communs aménagés et plantés (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins, etc…).

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

ARTICLE UD 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

ARTICLE UD 15 – Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

ARTICLE UD 16 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

ZONE UL

La zone UL est une zone à vocation d'activités de sport et de loisirs, d'accueil touristique, d'hôtellerie et d'équipements collectifs et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement les constructions et installations nécessaires à ces activités.

La zone UL correspond au site du lac de Champos, aux terrains de sports communaux, au camping des Ulèzes, au Château de Collonges et au site des Cabanes dans les arbres.

La zone UL comprend un secteur ULe aux Egaux réservé aux habitations légères de loisirs.

La zone UL est concernée par des secteurs présentant un risque d'inondation, repérés au document graphique du P.L.U. par des trames spécifiques et soumis aux prescriptions particulières figurant au Titre II du présent règlement et qui s'appliquent en plus et prioritairement au règlement de la zone.

ARTICLE UL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone UL sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage artisanal,
- Les constructions à usage d'entrepôts,
- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration, en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et sauf dans les cas mentionnés à l'article UL2.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les garages collectifs de caravanes.

De plus, en ULe, les constructions à usage d'habitation et de commerce.

Arbres repérés au titre de l'article L151-23 :
L'abatage des arbres identifiés au titre de l'article L151-23 est soumis à déclaration préalable. Leur abattage ne sera admis que pour assurer la sécurité des biens et des personnes.
Les constructions comportant des fondations sont interdites sous le houppier de ces arbres.
Les coupes et élagages sont autorisés.
Les arbres repérés faisant partie d'un alignement pourront être remplacés par un arbre de même essence.

En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.

ARTICLE UL 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être liées et nécessaire à une activité autorisées dans la zone et dans la limite de 120 m² de surface de plancher (sauf en ULe),
- L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 120 m² de surface de plancher après extension (sauf en ULe),
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation existantes, (sauf en ULe),
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes, à condition de ne pas augmenter les risques et nuisances pour le voisinage,

- Les commerces d'une surface de vente inférieure à 70 m², sous réserve que la construction soit de type traditionnel (pas de hangar avec bardage métallique ou synthétique) et que des dispositions soient prises pour intégrer la construction dans son environnement (sauf en ULe),
- Les habitations légères de loisirs.
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectifs (voirie, réseaux divers, transports collectifs…) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone,
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les panneaux solaires à condition qu'ils soient intégrés à la toiture ou à la façade d'une construction ;
- Les éoliennes à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 9 m.

De plus, en ULe, les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires au fonctionnement et au développement de l'activité existante d'enseignement des métiers du spectacle.

En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.

ARTICLE UL 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- L'emprise minimum de la chaussée est de 5 mètres, hors bande réservée au stationnement. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules et notamment ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.
- La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (cheminements indépendants et séparés de la voie), sauf dans le cas des « voiries partagées ».

ARTICLE UL 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

EAU

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, si celui-ci existe. En l'absence de réseau, il pourra être mis en œuvre un dispositif d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur et conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur pour gérer les eaux de ruissellement générées par

son opération. Le dispositif de gestion des eaux pluviales sera adapté à la nature du sol et aux surfaces imperméabilisées de l'opération.

AUTRES RESEAUX
Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.
Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

ARTICLE UL 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE UL 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions **doivent s'implanter avec un recul de 10 mètres minimum** par rapport à l'axe des voies et respecter une marge de recul **de 5 mètres minimum** à partir de la limite du domaine public.

Le long du canal des usines, les constructions doivent s'implanter à au moins 6 m de la limite de la propriété publique. L'extension ou l'aménagement de bâtiments existants ne respectant pas ce recul est admis à condition de ne pas réduire le recul éventuellement existant. Un recul minimum de 4 m est exigé pour les clôtures afin de permettre le passage des engins pour l'entretien des cours d'eau.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** dans les cas suivants :

- L'extension de construction existante ne respectant pas la marge de recul est autorisée, à condition de ne pas réduire le recul existant (dans le prolongement du bâti existant)
- Constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Dans ces cas-là, le retrait minimum pourra être réduit à 2 mètres.

ARTICLE UL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions **doivent s'implanter :**
- soit en limite séparative,
- soit à une distance au moins égales à 3 mètres.

ARTICLE UL 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

ARTICLE UL 9 - Emprise au sol des constructions

En UL, non règlementé.

En ULe, l'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 60 % de la surface totale du terrain support des constructions. Les surfaces imperméabilisées ne pourront, quant à elles, excéder 70% de la superficie de ce terrain.

ARTICLE UL 10 - Hauteur maximale des constructions

En UL, la hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, **au faîtage**, ne peut excéder **12 mètres**.

En ULe, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, au faîtage, ne peut excéder 8 mètres, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues, la hauteur hors tout ne devant pas excéder 10 mètres.

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à 1,8 mètre. Sur la limite entre deux propriétés privées cette hauteur peut être portée à 2 mètres.

ARTICLE UL 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Se reporter au Titre VII – Article 11 commun à l'ensemble des zones

ARTICLE UL 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Le nombre de places de stationnement sera en lien avec l'usage et la consistance (Surface de planchers) de la construction.
La dimension minimale d'une place de stationnement est de 2,5 x 5 m.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

ARTICLE UL 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les plantations en limites de propriété seront constituées d'arbres et arbustes d'essences locales variées avec des espèces caduques et persistantes afin de constituer des haies champêtres. Les haies mono-spécifiques et taillées à l'excès ou encore celles composées d'essences végétales étrangères au lieu qui tendent à banaliser les abords de la construction et l'espace public sont interdites.

Toutes les espèces de prunus (ex prunus laurocerasus) sauf le cerisier sont interdits car vecteur potentiel du virus de la Sharka.
Les espèces de cotonéaster « Salicifolius flocusus » et « Salicifolius x Herbsfeuer » sont également interdites (dans le cadre de la lutte contre le feu bactérien).

Afin d'assurer la biodiversité de l'espace urbain, afin de conserver la qualité esthétique des quartiers dans un souci de bonne intégration des constructions et afin d'améliorer la qualité paysagère du site, et

donc le cadre de vie des habitants, les haies et plantations seront composées d'un mélange varié de végétaux locaux.

Les aires de stationnement seront régulièrement fractionnées par des espaces traités en matériaux perméables permettant la gestion des eaux pluviales à partir des techniques alternatives. Elles seront agrémentées par des arbres et plantations en quantité suffisante pour assurer un traitement paysager de l'ensemble.

Les installations, travaux divers et citernes non enterrées
Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer ou d'intégrer les installations. Seront plantées des essences locales déjà adaptées.

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront obligatoirement intégrer des espaces communs aménagés et plantés (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins, etc…).

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

ARTICLE UL 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

ARTICLE UL 15 – Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

ARTICLE UL 16 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

ZONE UI

La zone UI est une zone où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

La zone UI correspond aux secteurs réservés aux activités économiques. Elle comprend les zones d'activités ainsi que des sites où sont implantées des entreprises.

La zone UI comprend un **secteur UIe** réservé aux activités d'enseignements des métiers du spectacle.

La zone UI est concernée par des secteurs présentant un risque d'inondation, repérés au document graphique du P.L.U. par des trames spécifiques et soumis aux prescriptions particulières figurant au Titre II du présent règlement et qui s'appliquent en plus et prioritairement au règlement de la zone.

ARTICLE UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone UI sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage agricole,
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières.

Dans le **secteur UIe**, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article UI2.

En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.

ARTICLE UI 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone UI, y compris dans le **secteur UIe,** les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

- L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des constructions à usage d'habitation existantes, ainsi que les annexes aux constructions à usage d'habitation existantes, y compris les piscines.
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectifs (voirie, réseaux divers, transports collectifs…) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone,
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les éoliennes à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 12 m.

Dans le **secteur UIe**, sont en outre autorisées les occupations et utilisation du sol liées et nécessaires au fonctionnement et au développement de l'activité existante d'enseignement des métiers du spectacle,

En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.

ARTICLE UI 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Les accès doivent être réalisés de manière à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

VOIRIE

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules et notamment ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.
- Les nouvelles voies publiques ou privées ouverte à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le croisement ou la manœuvre des véhicules lourds, et comporter au moins un trottoir d'une largeur minimale de 1,40m. La largeur minimum de la chaussée doit être de 5,5 mètres.

ARTICLE UI 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

EAU

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. Le déversement dans le réseau public des effluents, autres que les eaux usées domestiques, émanant des activités à caractère industriel, artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter, les caractéristiques que doivent présenter ces effluents pour être reçus.
Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées dans les cours d'eau ou le réseau collectif pluvial que si leur température est inférieure ou égale à 20°C.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales de ruissellement générées par le projet doivent être traitées et gérées sur la parcelle support du projet, en conformité avec la réglementation en vigueur.

AUTRES RESEAUX

Sauf en cas d'impossibilité technique dument justifiée, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.
Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

ARTICLE UI 5 – Caractéristiques des terrains

Sans Objet

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

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions doivent s'implanter en tenant compte des dispositions suivantes :

- Soit sur la limite du domaine public, soit en recul minimum de 4 mètres ;
- Si une implantation est prévue à l'alignement, la hauteur du bâtiment sur l'alignement est limitée à 9 mètres sur une profondeur de 4 mètres par rapport à cet alignement (limite du domaine public). Au-delà de ces 4 mètres, la hauteur du bâtiment est réglementée par l'article 10 ci-après.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** dans les cas suivants :

- L'extension de construction existante ne respectant pas la marge de recul est autorisée, à condition de ne pas réduire le recul existant (dans le prolongement du bâti existant).
- Constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Dans ces cas-là, le retrait minimum pourra être réduit à 2 mètres.

Le long du canal des usines, les constructions doivent s'implanter à au moins 6 m de la limite de la propriété publique. L'extension ou l'aménagement de bâtiments existants ne respectant pas ce recul est admis à condition de ne pas réduire le recul éventuellement existant. Un recul minimum de 4 m est exigé pour les clôtures afin de permettre le passage des engins pour l'entretien des cours d'eau.

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

Si la parcelle voisine est également classée en zone Ui :
Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. A défaut, la distance comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être **au moins égale à 1 mètre.**

Si la parcelle voisine n'est pas classée en zone Ui, ou dans le secteur Uie :
Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 4 mètres de la limite.

Les équipements techniques et autres aménagements susceptibles de générer des problèmes d'hygiène ou de nuisances (climatiseurs, compresseurs, éoliennes, piscines, etc.…) doivent être implantés en recul d'au moins 5 mètres de la limite séparative d'une parcelle comportant (ou susceptible de recevoir) une construction à usage d'habitation, de bureau ou d'hébergement hôtelier. Pour cette disposition uniquement, il ne pourra pas être fait application du dernier alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UI 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée mais les implantations des bâtiments et installations devront permettre les extensions futures, les circulations des poids lourds et la gestion des eaux pluviales ;

ARTICLE UI 10 - Hauteur maximale des constructions

Sur l'ensemble de la zone, à l'exception **du secteur UIe**, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, au faîtage, ne peut excéder 12 mètres, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues, la hauteur hors tout ne devant pas excéder 14 mètres. Dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, une hauteur supérieure pourra éventuellement être autorisées;

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

Dans le **secteur UIe**, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, **au faîtage**, ne peut excéder **8 mètres,** ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues, la hauteur hors tout ne devant pas excéder 10 mètres.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à 1,8 mètre. Sur la limite entre deux propriétés privées cette hauteur peut être portée à 2 mètres.

ARTICLE UI 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Se reporter au Titre VII – Article 11 commun à l'ensemble des zones

ARTICLE UI 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

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

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

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

L'accès aux aires de stationnement réalisées dans la marge de recul vis-à-vis des voies devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

ARTICLE UI 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les aires de stationnement des véhicules légers seront agrémentées par des arbres et plantations d'essences locales en quantité suffisante pour assurer un traitement paysager de l'ensemble : un arbre d'ombrage pour 4 places de stationnement.
Les voies comporteront des plantations d'alignement.

Toutes les espèces de prunus (ex prunus laurocerasus) sauf le cerisier sont interdits car vecteur potentiel du virus de la Sharka. Les espèces de cotonéaster « Salicifolius flocusus » et « Salicifolius x Herbsfeuer » sont également interdites (dans le cadre de la lutte contre le feu bactérien).

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

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques sera obligatoirement accompagnée de la réalisation d'un espace planté permettant son intégration paysagère.

ARTICLE UI 14- Coefficient d'occupation des sols

Sans Objet.

ARTICLE UI 15 – Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

ARTICLE UI 16 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AUi

Les zones AUi correspondent à un secteur à caractère naturel de la commune, insuffisamment équipé et destiné à être ouvert à l'urbanisation lorsque les équipements publics nécessaires seront réalisés.

Cette zone est réservée pour l'implantation d'activités économiques.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone pourra être obtenue à l'occasion d'une révision, d'une modification ou d'une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme après avoir étudié les dispositions à mettre en œuvre pour la gestion des eaux pluviales, pour la prise en compte des risques naturels et pour l'intégration paysagère des constructions et aménagements.

ARTICLE AUi 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non citées à l'article AUi 2 sont interdites.

ARTICLE AUi 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif (voirie, réseaux divers, transports collectifs…) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux, ne remet pas en cause l'aménagement ultérieur du secteur et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des travaux de gestions des eaux de ruissellement et de lutte contre le risque d'inondation.

ARTICLE AUi 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé

ARTICLE AUi 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Non réglementé

ARTICLE AUi 5 – Caractéristiques des terrains

Sans Objet.

ARTICLE AUi 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions **doivent s'implanter avec un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.**

ARTICLE AUi 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions **peuvent s'implanter en limite séparative.**

ARTICLE AUi 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE AUi 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE AUi l0 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE AUi 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Se reporter au Titre VII – Article 11 commun à l'ensemble des zones

ARTICLE AUi 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

ARTICLE AUi 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.

ARTICLE AUi 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans Objet.

ARTICLE AUi 15 – Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE AUi 16 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ZONE AUo

Il s'agit d'une zone naturelle, actuellement insuffisamment équipée ou non équipée mais disposant déjà ou dans un futur proche des réseaux et équipements publics suffisants à proximité.

Zone à vocation d'habitat, urbanisable à court ou moyen terme dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction, selon les modalités définies par le règlement et par les orientations d'aménagement et de programmation du secteur.

La zone AUo correspond à des secteurs d'extension urbaine situés autour du village, destinés à recevoir principalement des logements. Les constructions y sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

La zone AUo comprend plusieurs secteurs : AUoc, AUo1, AUo2, AUo3, AUo4, AUo5, AUo6, AUo7, AUo8 et AUo9 ;

La zone AUo est concernée par des secteurs à risque d'inondation, représentés au document graphique du P.L.U. par des trames spécifiques et soumis aux prescriptions particulières figurant au Titre II du présent règlement et qui s'appliquent en plus et prioritairement au règlement de la zone.

ARTICLE AUo 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôts,
- Les constructions à usage artisanal,
- Les constructions à usage de commerce, sauf dans les secteurs AUo1, AUo2 et AUoc
- Les constructions à usage de bureau sauf dans les secteurs AUo1, AUo2 et AUoc,
- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration, en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les garages collectifs de caravanes.

En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.

ARTICLE AUo 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées et après réalisation des équipements publics nécessaires :

1) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectifs (voirie, réseaux divers, transports collectifs…) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone,
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2) <u>Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble</u> :

2.1) - Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2.2 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

<u>Secteurs AUo1 et AUo2</u> : ils pourront s'urbaniser **après** réalisation, au moins partielle, par la commune de l'élargissement de la rue Jean Moulin qui constitue l'accès principal depuis l'avenue Charles de Gaulle (qui fait l'objet de l'emplacement réservé n°21) : les constructions seront alors admises dans le cadre d'une **opération d'aménagement portant sur l'ensemble de chaque secteur**.

– **<u>Secteur AUoc</u>** : il pourra s'urbaniser **après** programmation par la commune des aménagements permettant la sécurisation de l'accès depuis la route départementale 67 : les constructions seront alors admises dans le cadre d'une **opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur AUoc**.

– **<u>Secteur AUo3</u>** : les constructions y sont admises dans le cadre d'une **opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur AUo3**.

– **<u>Secteur AUo4</u>** : il pourra s'urbaniser **après** programmation par la commune des aménagements permettant la sécurisation de l'accès depuis la route départementale 67 : les constructions seront alors admises dans le cadre d'une **opération d'aménagement de l'ensemble du secteur.**

– **<u>Secteurs AUo8 et AUo9</u>** : les constructions y sont admises dans le cadre d'une **opération d'aménagement portant sur l'ensemble de chaque secteur AUo.**

– **<u>Secteur AUo5</u>** : les constructions y sont admises au fur et à mesure de la réalisation des équipements**.**

– **<u>Dans tous les secteurs</u>, les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec les principes et dispositions présentés dans les Orientations d'Aménagement et de programmation** (pièce n° 2b du dossier de PLU).

– Les opérations d'aménagement **devront impérativement prévoir la gestion, le traitement et l'évacuation de leurs eaux pluviales** dans les conditions imposées par les textes en vigueur ;

– **En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.**

Enfin, dans chaque secteur de la zone AUo, l'aménagement devra respecter, le cas échéant, la servitude pour programme de logement instaurée au titre du b) de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme :

– secteur AUo1 : l'opération d'aménagement devra respecter la servitude S1 qui impose la réalisation d'une opération de logements/services adaptés aux personnes âgée,

– secteur AUo2, l'opération d'aménagement devra respecter la servitude S2 qui impose une densité d'au moins 55 logements à l'hectare et devra comporter 20 % de logements aidés, avec un minimum de 6 logements aidés ;

– secteur AUo3, l'opération d'aménagement devra respecter la servitude S3 qui impose une densité d'au moins 20 logements à l'hectare et devra comporter 20 % de logements aidés, avec un minimum de 5 logements aidés ;

– secteur AUo4, l'opération d'aménagement devra respecter la servitude S4 qui impose une densité d'au moins 25 logements à l'hectare et devra comporter 20 % de logements aidés, avec un minimum de 14 logements aidés ;

– pour le secteur AUo5, la (ou les) opération(s) d'aménagement respectera la servitude S5 qui impose une densité d'au moins 25 logements à l'hectare et comportera 20 % de logements aidés, avec un minimum de 6 logements aidés ;

– pour le secteur AUo6, l'opération d'aménagement devra respecter la servitude S6 qui impose une densité d'au moins 18 logements à l'hectare et devra comporter 20 % de logements aidés, avec un minimum de 6 logements aidés ;

– pour le secteur AUo7, l'opération d'aménagement devra respecter la servitude S7 qui impose une densité d'au moins 20 logements à l'hectare ;

– pour les secteurs AUo8 et AUo9, l'opération d'aménagement devra respecter la servitude S8 qui impose une densité d'au moins 15 logements à l'hectare ;

2.2) - Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.1) ci - avant, sont admis :

Dans l'ensemble de la zone AUo :

– Les constructions à usage :
  - d'habitation et leurs annexes y compris les piscines,
  - d'équipement d'intérêt collectif.

– Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Les panneaux solaires à condition qu'ils soient intégrés à la toiture ou à la façade d'une construction,
  - Les éoliennes à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 9 m,
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public,
  - les clôtures,
  - les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

En outre, dans le secteur AUoc, sont également admises les constructions à usage de commerce et de bureau.

ARTICLE AUo 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Les accès directs des constructions sur les voies périphériques des secteurs AUo sont interdits ; les accès des constructions doivent être réalisés sur les futures voies internes des opérations d'ensemble.
- Les accès des opérations d'aménagement sur les voies publiques existantes sont limités à ceux mentionnés par les Orientations d'Aménagement de chaque secteur.
- Les accès aux constructions doivent être réalisés de manière à permettre le stationnement de 2 véhicules sur un espace privé non clos directement accessible depuis la voie publique ou depuis la desserte. Cet espace de stationnement présentera les dimensions minimum suivantes : 6,0 m de profondeur par 6,0 m de largeur. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions comportant plus de trois logements.

VOIRIE

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- L'emprise minimum de la chaussée est de 5 mètres, hors bande réservée au stationnement. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules et notamment ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.
- La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (cheminements indépendants et séparés de la voie), sauf dans le cas des « voiries partagées ».

ARTICLE AUo 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

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

ASSAINISSEMENT
Eaux usées
Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.
Eaux pluviales
Pour chaque opération d'aménagement, les eaux pluviales de la voirie et des espaces communs sont gérées et traitées par le réseau d'eau pluviale de l'opération.
Si les eaux pluviales de toiture peuvent être infiltrées directement dans le sous-sol, les eaux pluviales des aires de stationnement et des voiries devront être traitées avant leur rejet au milieu naturel. Ce traitement pouvant être assuré par des dispositifs alternatifs de type noues enherbées.
Dans l'objectif de réduction des dimensions et emprises des équipements communs de gestion des eaux pluviales, les lots privatifs devront gérer sur leur terrain la totalité de leurs eaux pluviales, y compris les eaux de toitures.
Une partie des eaux de ruissellement sera tamponnée dans une cuve de rétention étanche (d'un volume de 5 m^3 minimum pour 200 m^2 de surface imperméable) avant rejet dans un dispositif d'infiltration. Le dimensionnement de ce dispositif d'infiltration pour chaque construction ou opération devra être adapté à la nature du sol de la parcelle
La cuve de rétention devra être équipée d'un trop-plein qui se déversera dans le dispositif d'infiltration installé sur la parcelle.
Afin que la cuve joue son rôle de rétention temporaire à l'occasion de chaque évènement pluvial, celle-ci sera équipée d'un système de vidange (gravitaire ou par pompage selon la cote altimétrique de la cuve). Si le constructeur souhaite récupérer l'eau de pluie pour un usage sanitaire (dans la construction), ou pour l'arrosage des espaces verts privatif sur son lot, il doit prévoir la mise en place d'une deuxième cuve de stockage.
Pour les constructions disposant d'une toiture végétalisée, l'emploi de la cuve de rétention n'est pas obligatoire.

AUTRES RESEAUX
Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.
Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

ARTICLE AUo 5 – Caractéristiques des terrains

Sans Objet.

ARTICLE AUo 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque des alignements sont imposés en façade de voie, les constructions doivent être conçues et s'implanter de telle façon que la majorité de leur façade respecte cet alignement. Des décrochements de façade sont possibles, toute la longueur du bâtiment ne devant pas être strictement alignée.

Lorsque les documents graphiques ne comportent aucune indication, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies publiques, sauf le long de **l'avenue du Général de Gaulle** où **les constructions doivent s'aligner à 5 mètres** de la limite du domaine public et sauf le long **des autres routes départementales** le long desquelles le **recul minimum est de 5 mètre**s de la limite du domaine public.

Cependant, **pour les annexes et les piscines** et **en dehors des routes départementales**, le recul est réduit à **un mètre** et une implantation en limite du domaine public est possible à condition que la hauteur de la construction sur limite soit inférieure ou égale à 2,5 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (Edicule technique en entrée de lot, WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, …) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ces cas-là, le retrait minimum pourra être réduit à 2 mètres.

ARTICLE AUo 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions **doivent s'implanter :**
- **en limite séparative,**
- à défaut, la distance comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être **au moins égale à 3 mètres**.

Dans le secteur AUo 3, les constructions de plus de 2,5 mètres de hauteur se tiendront en retrait de 5 mètres de la limite ouest du secteur.

Les équipements techniques et autres aménagements susceptibles de générer des problèmes d'hygiène ou de nuisances (climatiseurs, compresseurs, éoliennes, piscines, etc.…) doivent être implantés en recul d'au moins 5 mètres des limites séparatives d'une parcelle comportant (ou susceptible de recevoir) une construction à usage d'habitation, de bureau ou d'hébergement hôtelier. Pour cette disposition uniquement, il ne pourra pas être fait application du dernier alinéa de l'article R.151-21du code de l'urbanisme.

ARTICLE AUo 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE AUo 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE AUo l0 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, au faîtage, ne peut excéder :
- 11 mètres dans les secteurs AUo1 et AUo2,
- 9 mètres dans les secteurs AUoc, AUo4, AUo5, AUo8 et AUo9.
- 8 mètres dans les secteurs AUo3, AUo6 et AUo7.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à 1,8 mètre. Sur la limite entre deux propriétés privées cette hauteur peut être portée à 2 mètres.

ARTICLE AUo 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Se reporter au Titre VII – Article 11 commun à l'ensemble des zones

ARTICLE AUo 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, selon les normes suivantes :

Habitation :
- 1 place par logement de moins de 50m² de surface de plancher.
- 2 places par logement de 50m² de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).
- Pour les opérations comportant plus de 10 logements, des places de stationnement supplémentaires devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place pour 3 logements.

Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, conformément à l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement sera en lien avec l'usage et la consistance (Surface de planchers) de la construction.

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

ARTICLE AUo 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Afin de réduire les espaces imperméables, les espaces libres de la parcelle seront simplement enherbées et les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible : (ex pose de dallages sur sable avec géotextile.). D'autre part, il sera préféré la plantation de prairie variée au gazon pour une meilleure oxygénation et perméabilité du sol et un entretien simplifié.

Les aires de stationnement seront régulièrement fractionnées par des espaces traités en matériaux perméables permettant la gestion des eaux pluviales à partir des techniques alternatives. Elles seront agrémentées par des arbres et plantations d'essences locales en quantité suffisante pour assurer un traitement paysager de l'ensemble.
Afin d'assurer la biodiversité de l'opération et pour améliorer leur participation à la qualité paysagère du site, et donc au cadre de vie des habitants du quartier, les haies et plantations seront composées d'un mélange de végétaux courant dans la vallée du Rhône et non d'importation.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit. La taille au cordeau est déconseillée.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.
- Les lauriers-palmes ou lauriers-cerises (prunus laurocerasus) **sont interdits**. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative.
- Les conifères et notamment les cyprès ne dépasseront pas 10 % des sujets (pollens allergènes) ;

Les haies et plantations seront composées d'un mélange varié de végétaux pouvant être choisies parmi la liste suivante :

Oranger du Mexique (choisya ternata)	spirée (spirea)
charmille (carpinus betulus)	grevillea (grevillea rosmanifolia)
fusain (euonymus alatus)	weigelia (wegelia)
cornouiller (cornus alba, florida)	amelanchier (amelanchier canadensis)
deutzia (deutzia x)	Buis (buxus sempervirens
seringat (philadelphus)	genêt d'Espagne (spartium junsens)
Rosier (rosa rugosa)	érable de Montpellier (acer monspessulanum)
lilas (syringa)	rince-bouteilles (callistemon)
chêne vert (quercus ilex)	Amandier (prunus dulcis)
Chêne pubescent (quercus pubescent)	Mimosa (acacia dealbata)
Laurier rose (nérium oléander)	Arbre de Judée (cercis silliquastrum)
Lilas des Indes (Lagerstroemia indica)	Coronille (Coronilla emerus)
Angélique du japon (aralia elata)	Abelia (abelia floribunda)

Les installations, travaux divers et citernes
Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer ou d'intégrer les installations techniques. Ces plantations seront composées selon les règles exposées ci-dessus.
En outre, les cuves de gaz pour les installations de chauffages seront obligatoirement enterrées

ARTICLE AUo 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé

ARTICLE AUo 15 – Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

Sur les secteurs AUo1, AUo2, AUo4, AUo5 et AUoc, les logements devront répondre à des normes de performance énergétique renforcée : inférieur de 10% par rapport à 50 kWm²/an (RT 2012).

ARTICLE AUo 16 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

ZONE AUoe

Il s'agit d'une zone naturelle, actuellement insuffisamment équipée ou non équipée mais disposant déjà ou dans un futur proche des réseaux et équipements publics suffisants à proximité.

Zone à vocation d'activités économiques et d'équipement collectifs, urbanisable à court ou moyen terme dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction, selon les modalités définies par le règlement et par les orientations d'aménagement et de programmation du secteur.

La zone AUoe correspond à l'extension vers l'ouest de la zone artisanale des sables.

La zone AUoe est concernée par des secteurs à risque d'inondation, représentés au document graphique du P.L.U. par des trames spécifiques et soumis aux prescriptions particulières figurant au Titre II du présent règlement et qui s'appliquent en plus et prioritairement au règlement de la zone.

ARTICLE AUoe 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone AUoe, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage agricole,
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les garages collectifs de caravanes.

En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.

ARTICLE AUoe 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La zone AUoe pourra s'urbaniser **après** réalisation par la commune de l'accès principal depuis la route départementale 67 (qui fait l'objet de l'emplacement réservé n°6).

L'urbanisation s'effectuera alors au fur et à mesure de la réalisation de la desserte principale qui se connectera au carrefour sur la RD 67 (ER n°6).

Les opérations d'aménagement et de constructions devront être compatibles avec les principes d'aménagement définis dans les « Orientations d'aménagement et de programmation » (pièce 2b du PLU)

Sous réserve des dispositions mentionnées ci-dessus, sont autorisés :

- Les constructions à usage :
  - artisanal,
  - industriel,
  - commercial,
  - de bureau,
  - d'entrepôt,
  - d'équipement collectif
- Les aires d'exposition ou de vente ainsi que les dépôts et stockages de toute nature à condition que des dispositions soient prises pour les intégrer dans leur environnement afin de minimiser leur impact,
- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs…) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques,

- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- Les panneaux solaires à condition qu'ils soient intégrés à la toiture ou à la façade d'une construction,
- Les éoliennes à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 12 m.

En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.

ARTICLE AUoe 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Les accès doivent être réalisés de manière à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

VOIRIE

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules et notamment ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.
- Les nouvelles voies publiques ou privées ouverte à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le croisement ou la manœuvre des véhicules lourds, et comporter au moins un trottoir d'une largeur minimale de 1,5 m. La largeur minimum de la chaussée doit être de 5,5 mètres.

ARTICLE AUoe 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

EAU

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, émanant des activités à caractère industriel, artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter, les caractéristiques que doivent présenter ces effluents pour être reçus.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées dans les cours d'eau ou le réseau collectif pluvial que si leur température est inférieure ou égale à 20°C.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales de ruissellement générées par le projet doivent être traitées et gérées sur la parcelle support du projet, en conformité avec la réglementation en vigueur.

AUTRES RESEAUX

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.

Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

ARTICLE AUoe 5 – Caractéristiques des terrains

Sans Objet.

ARTICLE AUoe 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions doivent s'implanter en tenant compte des dispositions suivantes :

- Soit sur la limite du domaine public, soit en recul minimum de 4 mètres ;
- Si une implantation est prévue à l'alignement, la hauteur du bâtiment sur l'alignement est limitée à 9 mètres sur une profondeur de 4 mètres par rapport à cet alignement (limite du domaine public). Au-delà de ces 4 mètres, la hauteur du bâtiment est réglementée par l'article 10 ci-après.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** dans les cas suivants :

- Constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Dans ces cas-là, le retrait minimum pourra être réduit à 2 mètres.

Le long du canal des usines, les constructions doivent s'implanter à au moins 6 m de la limite de la propriété publique. L'extension ou l'aménagement de bâtiments existants ne respectant pas ce recul est admis à condition de ne pas réduire le recul éventuellement existant. Un recul minimum de 4 m est exigé pour les clôtures afin de permettre le passage des engins pour l'entretien des cours d'eau.

ARTICLE AUoe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. A défaut, la distance comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être **au moins égale à 4 mètres**.

Les équipements techniques et autres aménagements susceptibles de générer des problèmes d'hygiène ou de nuisances (climatiseurs, compresseurs, éoliennes, piscines, etc….) doivent être implantés en recul d'au moins 5 mètres de la limite séparative d'une parcelle comportant (ou susceptible de recevoir) une construction à usage d'habitation, de bureau ou d'hébergement hôtelier. Pour cette disposition uniquement, il ne pourra pas être fait application du dernier alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.

ARTICLE AUoe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE AUoe 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée mais les implantations des bâtiments et installations devront permettre les extensions futures, les circulations des poids lourds et la gestion des eaux pluviales ;

ARTICLE AUoe 10 - Hauteur maximale des constructions

Sur l'ensemble de la zone, la hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, **au faitage**, ne peut excéder **12 mètres,** ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues, la hauteur hors tout ne devant pas excéder 14 mètres.

Dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, une hauteur supérieure pourra éventuellement être autorisées;

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à 1,8 mètre. Sur la limite entre deux propriétés privées cette hauteur peut être portée à 2 mètres.

ARTICLE AUoe 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Se reporter au Titre VII – Article 11 commun à l'ensemble des zones

ARTICLE AUoe 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics.

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

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

L'accès aux aires de stationnement réalisées dans la marge de recul vis-à-vis des voies devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

ARTICLE AUoe 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

D'une façon générale, un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché. Pour ce faire, un plan d'aménagement paysager précisant la taille et les espèces végétales ainsi que l'agencement des stationnements devra être inséré au dossier du permis de construire.

Les aires de stationnement des véhicules légers seront agrémentées par des arbres et plantations d'essences locales en quantité suffisante pour assurer un traitement paysager de l'ensemble : un arbre d'ombrage pour 4 places de stationnement.

Les voies publiques ou privées comporteront des plantations d'alignement.

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

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques sera obligatoirement accompagnée de la réalisation d'un espace planté permettant son intégration paysagère.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.
- Les lauriers-palmes ou lauriers-cerises (prunus laurocerasus) **sont interdits**. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative.

- Les conifères et notamment les cyprès ne dépasseront pas 10 % des sujets (pollens allergènes) ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

Toutes les espèces de prunus sauf le cerisier sont interdits car vecteur potentiel du virus de la Sharka. Les espèces de cotonéaster « Salicifolius flocusus » et « Salicifolius x Herbsfeuer » sont également interdites (dans le cadre de la lutte contre le feu bactérien).

ARTICLE AUoe 14- Coefficient d'occupation des sols

Sans Objet.

ARTICLE AUoe 15 – Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE AUoe 16 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Compte tenu des spécificités locales, analysées dans le diagnostic du rapport de présentation, la zone A comporte :

- un secteur d'intérêt paysager **Ap**, où toute construction est interdite,
- un secteur **Aj** correspondant aux jardins partagés où les abris de jardin sont admis.

La zone A est concernée par des secteurs à risque d'inondation, représentés au document graphique du P.L.U. par des trames spécifiques et soumis aux prescriptions particulières figurant au Titre II du présent règlement et qui s'appliquent en plus et prioritairement au règlement de la zone.

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions et installations à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.

Dans le **secteur Ap**, toute construction ou installation est interdite à l'exception des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, non destinées à recevoir du public, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; Dans le secteur Ap, les éoliennes sont interdites.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone A, à l'exception du **secteur Ap** et du **secteur Aj**, sont autorisées les occupations du sol suivantes sous condition :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, non destinées à recevoir du public, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions et installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole. L'exploitation agricole est 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. Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés.
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés
- Les constructions à destination d'habitation, sous les conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole
  - qu'elles soient limitées à 180 m² de Surface de Planchers sauf dans le cas de l'aménagement d'un bâtiment existant où tout le volume existant pourra être utilisé.
  - Qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés.

- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole.

Sont également autorisées :

- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes de plus de 40 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 250 m² de surface totale, existant plus extension, y compris les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 30 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, sont autorisés la construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 35 m² d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 3,5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m².

Dans le secteur Aj, sont uniquement autorisées les occupations du sol suivantes :
- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseau divers, transports collectifs…) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux ni leur usage et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques.
- Les abris de jardin dans la limite de 5 m² de surface de plancher par jardin et à condition qu'ils présentent un aspect extérieur harmonisé sur l'ensemble du secteur Aj. Notamment, la construction devra être réalisée avec des matériaux traditionnels (Bois, agglomérés, etc.) et ne pourra être constituée de matériaux de récupération. La couverture sera constituée de tuiles.

Dans le secteur Ap, sont uniquement autorisées les occupations du sol suivantes :
- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseau divers, transports collectifs…) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques.

En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.

En outre, dans une bande de 30 mètres de largeur de part et d'autre du cours du Merdaret, toute construction, toute installation, même légère est interdites afin d'éviter les embâcles en cas de crue du ruisseau.

ARTICLE A 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE
- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- L'emprise minimum de la chaussée est de 4 mètres. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.

ARTICLE A 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

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

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée ou des captages d'eau respectant la réglementation en vigueur est autorisée.

ASSAINISSEMENT
Eaux usées
Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.
En cas d'inexistence du réseau, il pourra être mis en œuvre un dispositif d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur et conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.
Eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur.

AUTRES RESEAUX
Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.

ARTICLE A 5 – Caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, l'autorisation de construire peut être refusée sur les tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques (nature, pente surface, largeur, etc.) ou une superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, et après recommandations techniques des services compétents.

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

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions **doivent s'implanter avec un recul minimum de :**

- 10 mètres minimum de l'axe des voies.

Cependant, **pour les annexes et les piscines** et **en dehors des routes départementales**, le recul est réduit à **un mètre** de la limite du domaine public et une implantation en limite du domaine public est possible à condition que la hauteur de la construction sur limite soit inférieure ou égale à 2,5 mètres.

Le long du canal, les constructions doivent s'implanter à au moins 10 m de la limite de la propriété publique. Un recul minimum de 4 m est exigé pour les clôtures afin de permettre le passage des engins pour l'entretien du canal.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** dans les cas suivants :

- L'aménagement ou l'extension de construction existante ne respectant pas la marge de recul est autorisée, à condition de ne pas réduire le recul existant (dans le prolongement du bâti existant).
- Constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Dans ces cas-là, le retrait minimum pourra être réduit à 2 mètres.

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

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, la distance comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être **au moins égale à 5 mètres**.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** dans les cas suivants :

- Constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Dans ces cas-là, le retrait minimum pourra être réduit à 2 mètres.
- L'aménagement ou l'extension de construction existante ne respectant pas la marge de recul est autorisée, à condition de ne pas réduire le recul existant (dans le prolongement du bâti existant).

Le long des rivières, les constructions doivent s'implanter à au moins 20 m de la limite des berges. Cette distance minimale est portée à 30 m le long du Merdaret et à 50 m le long de l'Herbasse.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions

Sur l'ensemble de la zone, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder :

- 9 m jusqu'au faîtage pour les constructions à usage d'habitation.
- 12 mètres jusqu'au faîtage pour les constructions autres que les habitations, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues.

Dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, une hauteur supérieure pourra éventuellement être autorisées;

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à 1,8 mètre. Sur la limite entre deux propriétés privées cette hauteur peut être portée à 2 mètres.

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Se reporter au Titre VII – Article 11 commun à l'ensemble des zones.

ARTICLE A 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

ARTICLE A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Des espaces plantés assurant une protection visuelle suffisante doivent être prévus pour atténuer l'impact des constructions de dépôts, de bâtiments d'élevage ou la construction d'installations techniques qui ne peuvent bénéficier d'un traitement architectural.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.
- Les lauriers-palmes ou lauriers-cerises (prunus laurocerasus) **sont interdits**. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative.
- Les conifères et notamment les cyprès ne dépasseront pas 10 % des sujets (pollens allergènes) ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans Objet.

ARTICLE A 15 – Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE A 16 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE N

La zone N correspond aux secteurs de la commune, 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 ou écologique,
- de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N est concernée par des secteurs à risque d'inondation, représentés au document graphique du P.L.U. par des trames spécifiques et soumis aux prescriptions particulières figurant au Titre II du présent règlement et qui s'appliquent en plus et prioritairement au règlement de la zone.

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les éoliennes ainsi que les occupations et utilisations du sol non citées dans l'article N2.

En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone N, sont autorisées les utilisations et occupations du sol suivantes sous condition :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, non destinées à recevoir du public, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- L'aménagement des constructions existantes dans leur volume d'origine et sans changement de destination.

Sont également autorisées :

- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes de plus de 40 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 250 m² de surface totale, existant plus extension, y compris les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 30 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, sont autorisés la construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 35 m² d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 3,5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m².

En outre, dans une bande de 30 mètres de largeur de part et d'autre du cours du Merdaret, toute construction, toute installation, même légère est interdites afin d'éviter les embâcles en cas de crue du ruisseau.

Enfin, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.

ARTICLE N 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

EAU POTABLE

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
En cas d'inexistence du réseau, il pourra être mis en œuvre un dispositif d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur et conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.
En cas d'inexistence du réseau, il pourra être mis en œuvre un dispositif d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur et conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur.

AUTRES RESEAUX

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.

ARTICLE N 5 – Caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, l'autorisation de construire peut être refusée sur les tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques (nature, pente surface, largeur, etc.) ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, et après recommandations techniques des services compétents.

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

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions **doivent s'implanter avec un recul minimum de :**

- 10 mètres minimum de l'axe des voies.

Cependant, **pour les annexes et les piscines** et **en dehors des routes départementales**, le recul est réduit à **un mètre** de la limite du domaine public et une implantation en limite du domaine public est possible à condition que la hauteur de la construction sur limite soit inférieure ou égale à 2,5 mètres.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** dans les cas suivants :

- L'aménagement ou l'extension de construction existante ne respectant pas la marge de recul est autorisée, à condition de ne pas réduire le recul existant (dans le prolongement du bâti existant).
- Constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Dans ces cas-là, le recul peut être réduit à 2 mètres.

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

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, la distance comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être **au moins égale à 4 mètres**.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** dans les cas suivants :

- Extensions et annexes accolées à des constructions existantes et édifiées à l'intérieur de la marge de recul, pour des motifs esthétiques ou fonctionnels et dans la mesure où elles sont implantées dans le prolongement de ces dernières. Toutefois, le recul de ces constructions ne peut pas être inférieur à celui de la construction existante et peut être modifié pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

Le long des rivières, les constructions doivent s'implanter à au moins 20 m de la limite des berges. Cette distance minimale est portée à 30 m le long du Merdaret et à 50 m le long de l'Herbasse.

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions

Tout aménagement ou extension doit respecter la hauteur initiale de la construction.
La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Se reporter au Titre VII – Article 11 commun à l'ensemble des zones.

ARTICLE N 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

ARTICLE N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.
- Les lauriers-palmes ou lauriers-cerises (prunus laurocerasus) **sont interdits**. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative.
- Les conifères et notamment les cyprès ne dépasseront pas 10 % des sujets (pollens allergènes) ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans Objet.

ARTICLE N 15 – Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE N 16 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

TITRE VII - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Article 11 commun à l'ensemble des zones

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ainsi qu'à la conservation éventuelle des perspectives monumentales.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

I – Prescriptions à destinations des constructions autres que celles à usage d'activités ou à usage agricole

Les caractéristiques présentées ci-après sont données en respect de l'aspect des constructions « traditionnelles » et en cohérence avec les attentes de l'habitat contemporain et ses nouveaux besoins : vue ensoleillement, notion de propriété privée, utilisation de la voiture…

A - INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

1) Implantation

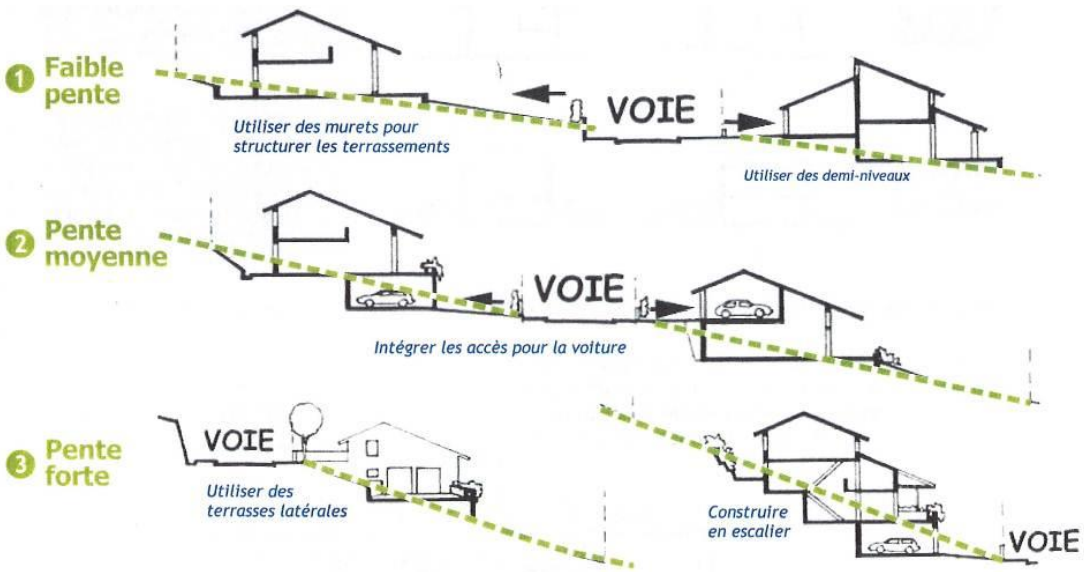
L'inscription des constructions dans le site est principalement dépendante de leur implantation topographique, notamment sur les coteaux et rebords de plateau.

Afin de protéger le paysage et limiter l'impact de la construction, celle-ci doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain pour ne pas bouleverser le paysage. Elle devra donc présenter les caractéristiques suivantes :

- Le faitage principal sera parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau;
- Le faitage de toute construction devra rester au moins 5 mètres en dessous du relief (sommet ou ligne de crête) contre lequel la construction est directement adossée ;
- La construction devra se répartir et se décaler sur la pente de telle sorte qu'elle ne modifie pas la pente naturelle du terrain.
- Les garages seront situés du côté de l'accès (en partie haute si accès amont, en partie basse si accès aval) ;
- Les terrassements en déblais ou en remblais nécessaires à la construction ne pourront donc pas être supérieurs à :
  - 2,7 mètres de haut pour chaque niveau de fouille pour les terrains de pente supérieure à 10% ;
  - 1,5 mètre de haut pour chaque niveau de fouille pour les terrains de pente comprise entre 5 et 10%
  - 0,6 mètre de haut pour chaque niveau de fouille pour les terrains de pente inférieure à 5%
- Pour les terrains de pente forte (supérieure à 10 %), l'égout du toit ne devra pas se situer à plus de 4 mètres au-dessus du terrain après travaux, à l'amont de la construction.
- Les enrochements sont interdits.

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

L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc. ...)



Une bonne adaptation au site va tenir compte de trois éléments essentiels :

1- l'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement).

2- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.

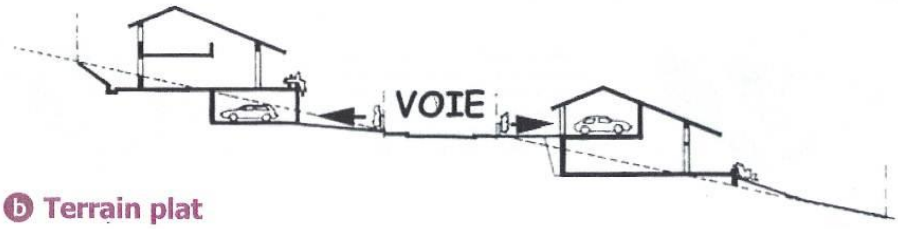
3- le sens du faîtage par rapport à la pente.

a Terrain en pente

1 Des remblais supérieurs à 60 cm par rapport au terrain naturel sont à proscrire.



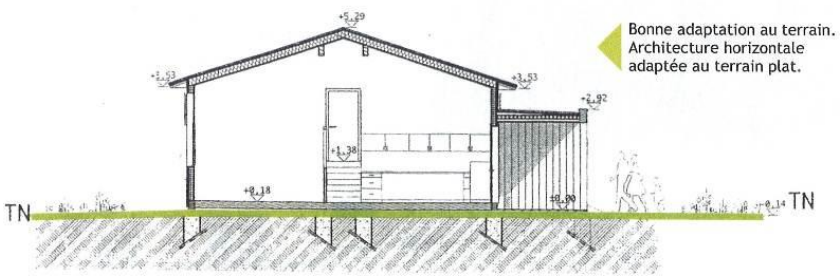
2 Les garages doivent être au même niveau que les voies.
Intégrer les accès pour la voiture.



b Terrain plat

1 Pas de déplacement artificiel des terres :
déblais et remblais à proscrire à partir de 60 cm

2 Position du garage le plus près possible de la voie



2) Volumes :

Les constructions seront de conception et de formes simples. Un aspect de traitement sobre et contemporain est souhaité.

En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes, sauf en cas de contraintes techniques dument justifiées.

B - ASPECT GENERAL ET FACADES

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : chalet, style Louisiane, etc. ...).

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.…

Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, …, sont interdites. Les colonnes et chapiteaux sont interdits.

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes (à l'exception du verre) sont à proscrire.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrières.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

Les murs, en pierre de taille, s'ils sont de qualité ne doivent pas être recouverts d'un enduit. Les joints doivent être réalisés à la chaux dans la même tonalité que les pierres, les joints en saillie sont interdits.

Enduits de façade
Les enduits seront grésés, talochés lissés ou grattés fin. Pour le bâti ancien (antérieur à 1950), l'enduit sera taloché lissé et les murs existants en pierres ou en galets seront préservés.

L'utilisation du bois ainsi que celle de la pierre en façade doit permettre de proposer un projet architectural qualitatif conforme à l'architecture traditionnelle de la commune.

On recherchera la sobriété et la justesse de ces décors architecturaux en n'employant jamais de couleurs vives, saturées et brillantes mais de préférence toujours mates (tels que, par exemple enduits ou peintures à la chaux, peintures minérales ou équivalents).

En zone UA et UC, les peintures et/ou les enduits devront respecter par leur couleur les tons de la pierre, des enduits et badigeons traditionnels locaux.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

C – ELEMENTS ARCHITECTURAUX

1) Toitures :

Orientation des faîtages
L'orientation principale des constructions devra, le cas échéant, respecter l'orientation générale imposée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à prendre en compte au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler (constructions passives). Mais elles devront en priorité respecter les préconisations du point A – 1) ci-dessus qui réglemente les implantations dans les terrains en pente.

Composition des toitures
Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures sont à au moins deux pans identiques, les pentes de toit pourront varier de **30% à 45%,** excepté pour la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur**.**

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

Une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse, toiture végétalisée ou à faible pente, etc. ...) est admise à condition que l'ensemble présente un projet architectural de qualité intégré à son environnement naturel et bâti proche.

La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

Seules les ouvertures intégrées à la pente du toit sont autorisées dans les toitures.

Cheminées
Les cheminées seront de type traditionnel : maçonnées sur un plan carré enduit identique à la façade, couvert par une dalette ou réalisée par un tube métallique rond.

Egout de toit et gouttières
Les gouttières et chenaux seront réalisés en zinc, en PVC couleur sable ou similaire, ou éventuellement en cuivre.
Les génoises ne sont autorisées que si elles sont réalisées en tuiles et limitées à 2 rangs.

Matériaux de couverture
Pour les toitures des zones UA et UC qui ne sont pas traitées en toitures terrasses ou toiture végétalisée, seules sont autorisées : les tuiles en terres cuites ou d'aspect similaire de type canal ou romane ; Cette règle ne s'applique pas aux vérandas ni aux abris de jardin.

Les toitures végétalisées sont admises, lorsque leur capacité de rétention est démontrée. Dans ce cas la pente minimale du toit est fixée à 10%.

Pour l'ensemble des zones, la couleur du matériau de couverture devra être choisie selon le nuancier annexé au règlement.

D – Bâtiments existants :

Pour les travaux sur les bâtiments anciens réalisés à partir des matériaux locaux naturels (pierre, chaux, terre, sable, bois), l'emploi du ciment est proscrit car incompatibles avec les matériaux naturels. Il empêche les échanges et la régulation entre l'air et l'eau et créé ainsi des désordres (remontées capillaires, fissures, …). On pourra employer des chaux hydrauliques naturelles mais une meilleure qualité générale pourra être obtenue à l'aide d'un mortier à base de chaux aérienne CL90.

E - Clôtures (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

Les clôtures devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur et avec la construction principale.
Les murs et murets traditionnels existants seront, dans toute la mesure du possible, conservés et doivent être restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
Les murs de clôture doivent être crépis ou enduits sur les deux faces dès leur réalisation.
Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

Les clôtures en bordure des voies publiques seront constituées :

> en zone UA :

Dans le cas où les constructions n'occupent pas toute la façade de la parcelle, la continuité bâtie doit être obtenue avec les clôtures qui seront donc obligatoirement constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret surmonté d'une palissade en fer forgé ou en bois.

> dans les autres zones urbaines et dans les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat, ainsi que dans les zones agricoles et naturelles :

Les clôtures, qui ne sont pas obligatoires, devront être constituées :

- soit d'un muret enduit d'une hauteur maximum de 0,6 m surmonté d'un grillage ou d'une grille en fer forgé.

Dans le cas où le muret est en pierre selon la tradition locale, sa hauteur peut être portée à 1 m.
Dans tous les cas, l'ensemble muret + grille ou grillage ne peut excéder une hauteur totale de 1,8 m.

- soit d'un grillage seul d'une hauteur maximum de 1,8 m.
- soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1,8m.

La hauteur totale des clôtures en limites séparatives de propriété privées ne doit pas dépasser 2,00 m.

En outre, sont interdits :

- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les palissades en planche ou en tôle,

Les enrochements cyclopéens sont interdits, ainsi que tout mode de réalisation introduisant des éléments hors d'échelle avec la construction.

F – ELEMENTS TECHNIQUES

1) Antennes, paraboles, climatiseurs et éoliennes :

Ces éléments seront positionnés de façon à ne pas être visibles depuis les principales voies de circulation.

2) Boites aux lettres et coffrets électriques

Ces éléments seront obligatoirement intégrés aux façades de la construction lorsque celle-ci est en bordure de voie ou accessible depuis la voie.
Ils devront être intégrés dans un petit muret technique n'excédant pas 1,30 mètre de haut (*intégration à prendre en compte avec d'éventuels portails*)

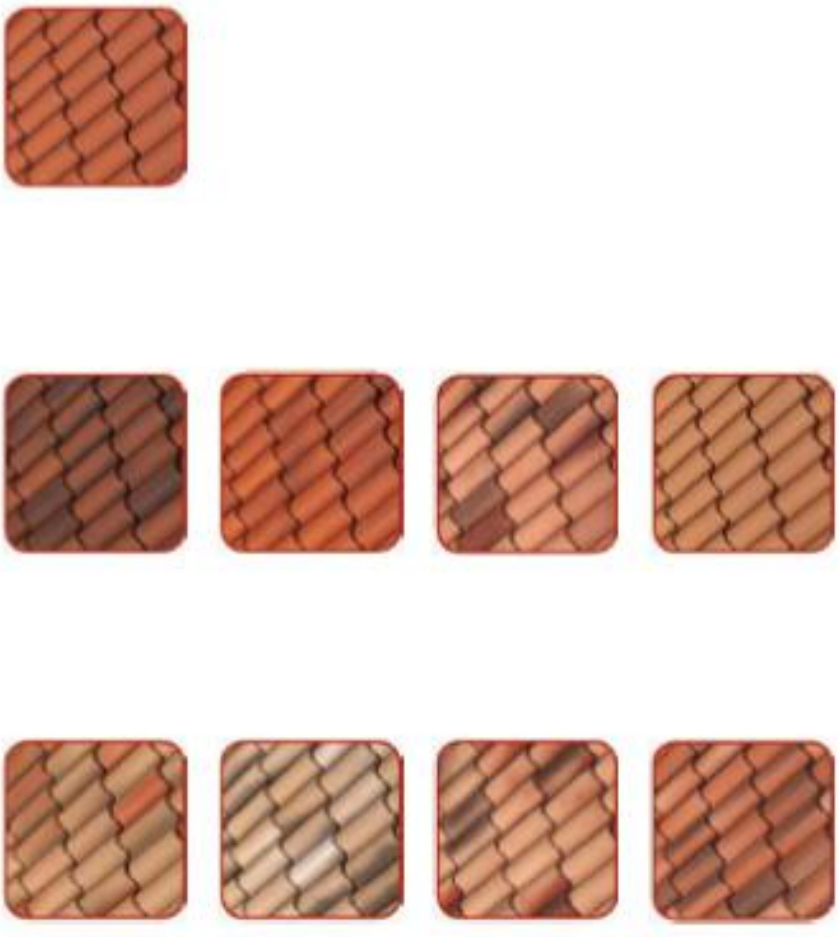
3) Equipements liées aux énergies renouvelables

L'utilisation de capteurs solaires en mur trombe ou en toiture est acceptée.
Leur utilisation est bienvenue à la seule condition qu'ils soient parfaitement intégrés soit à la façade comme élément de composition, soit à la couverture de la toiture.

G – NUANCIER DE TUILES ET DE FACADES

+

TUILES – Nuancier



FACADES - Nuancier



II – Prescriptions à destinations des constructions à usage d'activités ou à usage agricole

A - INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

1) Implantation

L'inscription des constructions dans le site est principalement dépendante de leur implantation topographique, notamment sur les coteaux et rebords de plateau.

Afin de protéger le paysage et limiter l'impact de la construction, celle-ci doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain pour ne pas bouleverser le paysage. Elle devra donc présenter les caractéristiques suivantes :

- Le faitage principal sera parallèle aux courbes de niveau;
- Le faitage de toute construction devra rester au moins 5 mètres en dessous du relief (sommet ou ligne de crête) contre lequel la construction est directement adossée ;
- La construction devra se répartir et se décaler sur la pente de telle sorte qu'elle modifie le moins possible la pente naturelle du terrain.
- Les stationnements et garages seront situés du côté de l'accès (en partie haute si accès amont, en partie basse si accès aval) ;
- Les terrassements en déblais ou en remblais nécessaires à la construction ne pourront donc pas être supérieurs à :
  - 2,7 mètres de haut pour chaque niveau de fouille pour les terrains de pente supérieure à 10% ;
  - 1,5 mètre de haut pour chaque niveau de fouille pour les terrains de pente comprise entre 5 et 10%
  - 0,6 mètre de haut pour chaque niveau de fouille pour les terrains de pente inférieure à 5%
- Pour les terrains de pente forte (supérieure à 10 %), l'égout du toit ne devra pas se situer à plus de 4 mètres de hauteur au-dessus du terrain après travaux, à l'amont de la construction.
- Les enrochements sont interdits.

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

2) Orientation :

Le sens de faîtage des constructions doit être réalisé soit perpendiculairement à la pente soit parallèlement à celle-ci ; Pour un bâtiment de grande longueur (supérieur à 15 mètres), il sera obligatoirement parallèle à la pente.

B - ASPECT GENERAL ET FACADES

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.…

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes (à l'exception du verre) sont interdits.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrières.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

Enduits de façade
Les enduits seront grésés, talochés lisse ou grattés fin.

En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes, sauf en cas de contraintes techniques dument justifiées.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

C – ELEMENTS ARCHITECTURAUX

Orientation des faîtages
L'orientation principale des constructions devra, le cas échéant, respecter l'orientation générale imposée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Composition des toitures
La pente des toitures doit être comprise entre 20 et 35 %.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse, toiture végétalisée ou à faible pente, etc. ...) est admise à condition que l'ensemble présente un projet architectural de qualité intégré à son environnement naturel et bâti proche.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés à la pente du toit sans surépaisseur.

La couleur des toitures devra permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits. Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour un bâtiment adossé à un autre bâtiment plus important.

Les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas la pente minimale est fixée à 10%.

D - Clôtures :

Les clôtures devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur et avec la construction principale.
Les murs et murets traditionnels existants seront, dans toute la mesure du possible, conservés et doivent être restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
Les murs de clôture doivent être crépis ou enduits sur les deux faces dès leur réalisation.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

E – ELEMENTS TECHNIQUES

1) Antennes, paraboles et climatiseurs :

Ces éléments seront positionnés de façon à être le moins visibles possible depuis les principales voies de circulation.

2) Equipements liées aux énergies renouvelables

L'utilisation de capteurs solaires en mur trombe ou en toiture est acceptée.
Leur utilisation est bienvenue à la seule condition qu'ils soient parfaitement intégrés soit à la façade comme élément de composition, soit à la couverture de la toiture.

TITRE VIII - DEFINITIONS

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai.
Sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, ces travaux sont soumis :

- à déclaration préalable dans le cas où la superficie excède 100 m² et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),
- à permis d'aménager dans le cas où la superficie excède 2 ha et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

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 peuvent comporter de 10 à 49 unités, ces aménagements sont soumis à une déclaration préalable (article R.421-23 du code de l'urbanisme). Ils sont soumis à permis d'aménager pour les aires susceptibles de contenir au moins 50 unités (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme)

ALIGNEMENT

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

AMENAGEMENT

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

ANNEXE

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

Les annexes* sont réputées avoir la même destination que le bâtiment principal (article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

CARAVANE

Est considéré comme caravane, un véhicule terrestre habitable destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction et que le Code de la Route n'interdit pas de faire circuler.

CARRIERE

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux article 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (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 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

CHANGEMENT D'AFFECTATION

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc...) ainsi que des constructions privées de même nature.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de Surface de Planchers, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

DEPOTS DE VEHICULES

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.

Entre 10 et 49 unités, ils sont soumis à déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),
Au-delà de 49 unités, ils sont soumis à permis d'aménager (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).
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.

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la projection verticale au sol du volume hors œuvre du bâtiment.

ESPACE BOISE CLASSE

Voir annexe n° 1.

EMPLACEMENT RESERVE

Voir annexe n° 2.

EXTENSION

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HAUTEUR

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

IMPASSE

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique. Une voie est considérée comme une impasse à partir de 60 mètres de longueur.

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES 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.

PARCS D'ATTRACTIONS

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 permis d'aménager dans le cas où leur surface est supérieure à 2 ha.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre.
Cette reconstruction est autorisée par l'article L. 111-3 du C.U. sauf si le PLU en dispose autrement.

REJET DES EAUX DE PISCINES

Article L.1331.10 du Code de la Santé Publique :
« Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.
L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.
Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.
Cette participation s'ajoute à la perception des sommes pouvant être dues par les intéressés au titre des articles L. 1331-2, L. 1331-3, L. 1331-6 et L. 1331-7 ; les dispositions de l'article L. 1331-9 lui sont applicables. »

SURFACES DE PLANCHERS

Art. R. 112-2 : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades **après déduction** :

- 1° des surfaces correspondant à **l'épaisseur des murs** entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° des **vides et des trémies** afférentes aux **escaliers et ascenseurs** ;
- 3° des surfaces de plancher d'une **hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre** ;
- 4° des surfaces de plancher aménagées en vue du **stationnement des véhicules** motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° des surfaces de plancher des **combles non aménageables** ;
- 6° des surfaces de plancher des **locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle** au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° des surfaces de plancher **des caves ou des celliers**, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8°d'une surface égale à **10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation** telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. ».

SURFACES DE REFERENCE POUR LE CALCUL DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

La surface de référence de la TA est définie aux articles **L.331-10 et R.331-8** du CU :

La surface de référence pour la Taxe d'Aménagement reprend les mêmes éléments de définition que ceux énumérés jusqu'au 3° inclus de l'article R. 112-2 précité.

L'article L. 331-10 du CU dispose : « La surface de la construction […] s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies. ».
L'article R. 331-8 du même code précise : « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades **après déduction** :

- Des surfaces correspondant à **l'épaisseur des murs** entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'**extérieur** ;
- Des **vides et des trémies** afférentes aux **escaliers et ascenseurs** ;
- Des surfaces de plancher sous une **hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80** mètre. ».

TITRE IX - ANNEXES

Annexe 1 : Espaces boisés classés

Référence : Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les P.L.U. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Annexe 2 : Emplacements réservés

<u>Référence</u> : Article L 123-17 du Code de l'Urbanisme.

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquérir produisant les effets suivants : (voir tableau page suivante).

SCHEMA RECAPITULATIF DE LA PROCEDURE DE MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR

<table>
<tr><th></th><th>0</th><th>1 an</th><th>2 ans</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td rowspan="8"></td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>Le PROPRIETAIRE fait une mise en demeure d'acquérir, qu'il adresse au Maire de la commune</td><td>Il conclut un accord amiable avec le PROPRIETAIRE dans un délai maximum d'un an</td></tr>
<tr><td></td><td rowspan="3">Acquisition de terrains</td><td rowspan="2">Le prix d'acquisition doit être payé dans un délai maximum de 2 ans à compter de la réception de la mise en demeure d'acquérir</td></tr>
<tr><td>Le MAIRE accuse réception de la mise en demeure d'acquérir et la transmet au bénéficiaire de l'emplacement réservé</td></tr>
<tr><td></td><td rowspan="9">Transfert de la propriété</td></tr>
<tr><td>Le Bénéficiaire répond à la mise en demeure différemment selon les cas :</td><td>Il abandonne l'emplacement réservé faisant l'objet de la mise en demeure d'acquérir</td></tr>
<tr><td rowspan="8"></td><td></td></tr>
<tr><td>Modification ou révision du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé dans le délai d'un an</td></tr>
<tr><td></td><td>Le PROPRIETAIRE ou le BENEFICIAIRE peuvent saisir le juge de l'expropriation</td></tr>
<tr><td>Il ne répond pas ou il ne peut conclure d'accord amiable avec le PROPRIETAIRE</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="4">La procédure de mise en demeure d'acquérir se poursuit</td></tr>
<tr><td>Si, 3 mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, le PROPRIETAIRE peut demander à l'autorité compétente la levée de l'emplacement réservé</td></tr>
<tr><td></td></tr>
<tr><td>Mise à jour du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé</td></tr>
</table>