



DOSSIER D'APPROBATION

PLU Cusset

Modification simplifiée N°1

Prescrite par arrêté du Président de Vichy Communauté N°2021-63 en date du 17 août 2021 et approuvée par le Conseil communautaire du 24 février 2022.

REGLEMENT ECRIT

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES	3
Dispositions du code s'appliquant nonobstant le plu.....	3
Dispositions applicables à certains travaux et constructions.....	4
Dispositions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager	7
Dispositions relatives aux conditions de desserte / Accès, Voirie, Réseaux	8
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA.....	11
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB.....	18
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UC.....	25
Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone UD.....	32
Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone UE.....	39
Chapitre 6 : Dispositions applicables à la zone UF	45
Chapitre 7 : Dispositions applicables à la zone UG	52
Chapitre 8 : Dispositions applicables à la zone UI	58
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	64
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AUB	65
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 1AUF.....	72
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone 1AUV	77
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE ET NATURELLE.....	82
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A	83
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone N	87
TITRE V : LEXIQUE	91

TITRE I : DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES

*Les termes suivis d'une * sont définis dans le lexique positionné en fin de règlement.
Les dispositions du PPRI Rivières Sichon - Jolan et du PPR-RGA s'imposent au règlement de PLU.*

DISPOSITIONS DU CODE S'APPLIQUANT NONOBTANT LE PLU

Les articles suivants du code de l'urbanisme demeurent applicables nonobstant le règlement du PLU et permettent de refuser un permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

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

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

Article R. 111-26 [environnement]: « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX ET CONSTRUCTIONS

EDIFICATION DES CLOTURES

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R421-12 du Code de l'urbanisme et de la délibération communautaire prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

RAVALEMENT DE FAÇADE

Les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R421-17-1 du Code de l'urbanisme et de la délibération communautaire prise concomitamment à l'approbation du PLU.

PERMIS DE DEMOLIR

Les travaux de démolition sont soumis à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal en application de la délibération du conseil municipal N°3 en date du 18 décembre 2019.

TRADUCTION DES REGLES D'IMPLANTATION DANS LES PROJETS DE LOTISSEMENT

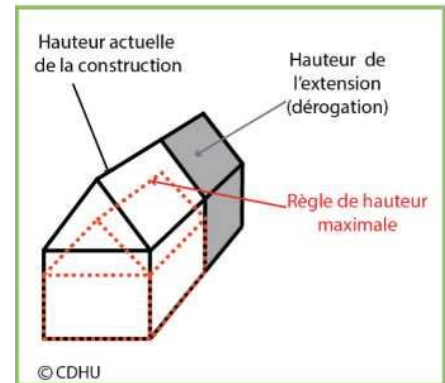
Dans le présent PLU, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation sont appréciées à l'échelle de chaque lot et non à celle de l'ensemble du projet.

Cette disposition ne s'applique pas au périmètre du Programme de Rénovation Urbaine (PRU) qui correspond à l'OAP sectorielle n°6.

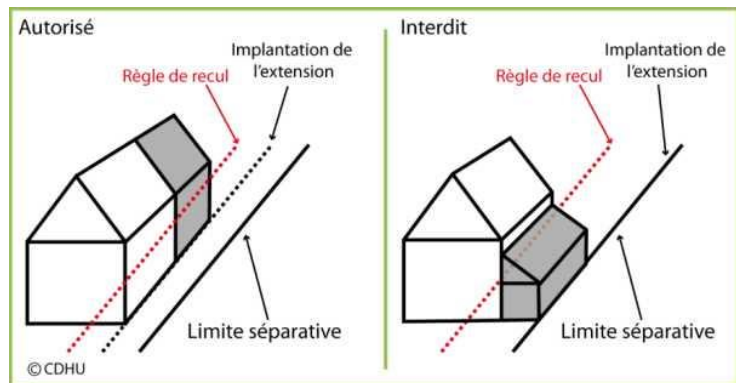
TRAVAUX SUR BATI EXISTANT

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles définies pour la zone en termes de hauteur ou d'implantation, le permis de construire peut être accordé pour des travaux respectant la hauteur ou l'implantation de la construction existante ou pour des travaux qui sont sans effet à l'égard desdites règles.

Ainsi, dans le cadre de la réhabilitation ou de la réalisation d'une extension mesurée* d'une construction existante* dont la **hauteur** est supérieure aux règles imposées, la hauteur de la construction initiale peut être respectée, sans que celle-ci ne puisse être dépassée.



De même, l'extension mesurée d'une construction existante* dont **l'implantation** actuelle ne respecte pas les règles définies peut être autorisée, sous réserve de respecter la continuité de la construction précitée et ne pas réduire la distance de recul initiale.

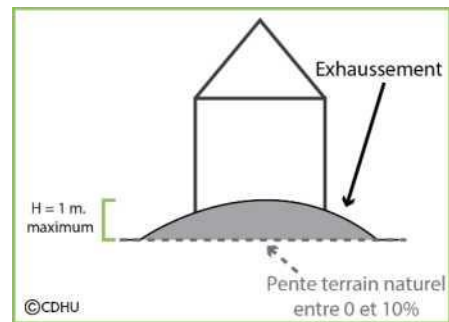


CHANGEMENTS DE DESTINATION

En zone Naturelle ou Agricole, seuls les bâtiments repérés au document graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous réserve de l'accord de la Commission Département de Préservation des espaces Agricole, Naturel et Forestier.

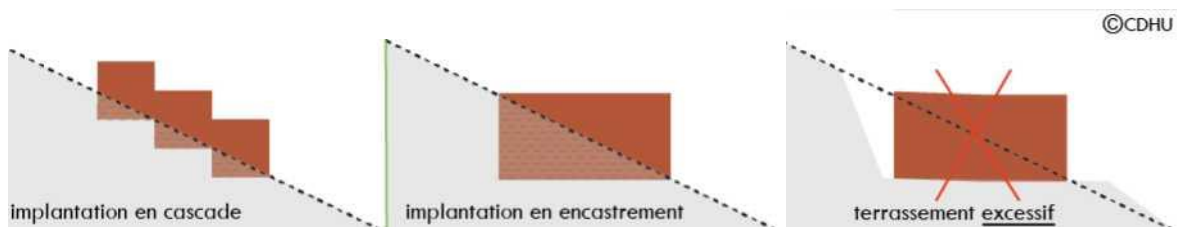
MOUVEMENTS DE TERRE

Sur les terrains dont la pente est inférieure à 10 %, les exhaussements se traduisant par la création de buttes artificielles en assise des constructions sont interdits lorsqu'ils sont supérieurs à 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.



Sur les terrains dont la pente est supérieure à 10 %, les constructions doivent s'adapter au terrain naturel par une implantation évitant le plus possible les modifications de terrain (décaissement, murs de soutènement).

On privilégie donc une implantation en cascade voire en encastrement. Toutefois, si un parti architectural fort le justifie, une implantation alternative peut être envisagée. (voir exemple ci-contre).



Point de vigilance : dans les zones soumises au PPR-RGA, des dispositions particulières relatives aux fondations des constructions peuvent être exigées.

Quelle que soit la pente du terrain (inférieure ou supérieure à 10 %), l'éventuel dénivelé artificiel résultant de l'aménagement du terrain naturel doit faire l'objet d'un traitement végétal ou architecturé (escalier, terrasse...).

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU CADRE BATI, NATUREL ET PAYSAGER

PROTECTION DES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI

En application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés sur les documents graphiques au titre du patrimoine d'intérêt local, sont soumis aux règles suivantes :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément bâti identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R421-23 CU);
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir (art. R421-28 CU);
- Tous les travaux effectués sur un élément bâti repéré doivent contribuer à la préservation de ses caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à sa mise en valeur. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale;
- Les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.

Dans les zones concernées par les périmètres de protection des Monuments Historiques indiqués sur le plan des servitudes, les constructions sont soumises à l'Avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Dans ces périmètres, la restauration, l'entretien et les modifications des bâtiments existants devront reprendre les caractéristiques architecturales d'origine. Un traitement contemporain pourra être étudié au cas par cas par l'ABF.

PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

En application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, les éléments naturels et paysagers identifiés, localisés ou délimités sur les documents graphiques, sont soumis aux dispositions suivantes :

- tous les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R421-23 CU) ;
- zones humides : sont interdits les imperméabilisations du sol et les remblais (quelle que soit l'épaisseur, sauf en cas d'aménagement de mise en valeur du milieu) ;
- arbres remarquables : les arbres remarquables identifiés sont à conserver. Les constructions envisagées doivent observer un recul* de 4 mètres par rapport au houppier* de l'arbre et les réseaux doivent être éloignés de 4 mètres par rapport au tronc. Lorsque l'état sanitaire d'un arbre remarquable le justifie, sa suppression est également soumise à déclaration préalable. L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation;
- cours d'eau : sur le périmètre reporté au document graphique du règlement, les abords des cours d'eau sont strictement inconstructibles ;
- sensibilité paysagère : le périmètre reporté au document graphique du règlement sur le secteur de l'OAP n°3 est strictement inconstructible.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS DE DESSERTE / ACCES, VOIRIE, RESEAUX

ACCES ET VOIRIE

- **Accès :**

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Dans le cadre d'opérations de lotissement, notamment de détachements de plusieurs lots en drapeau, les accès doivent être mutualisés et donner lieu à l'aménagement d'une voie interne de desserte.

- **Voirie :**

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

- **Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en conformité avec le règlement d'assainissement de l'agglomération.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément aux recommandations du Code de la santé publique.

En cas d'évolution de l'activité entraînant une modification de la nature ou du volume des rejets, l'autorisation de déversement doit faire l'objet d'une mise à jour.

- **Eaux pluviales :**

- Chaque fois que possible, les eaux de ruissellement seront infiltrées dans le sol. En cas d'impossibilité, celles-ci feront l'objet de rétentions en surface avant rejet dans le réseau d'assainissement pluvial. En dernier recours, sous réserve de justification, elles pourront faire l'objet de rétention dans des ouvrages enterrés avant rejet dans le réseau pluvial.

- Conformément au règlement de Vichy Communauté, un dispositif individuel de rétention, à la charge exclusive du propriétaire, pourra être imposé. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Dans le cas de démolition/reconstruction, le terrain considéré est le terrain nu.

- Dans le cadre d'opérations d'aménagement, un modèle de gestion globale des eaux pluviales est favorisé. Dans ce cadre, des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales seront prioritairement mises en place (noues d'accompagnement de voirie, espaces incurvés, puisards d'infiltration, tranchées drainantes, chaussées réservoirs, etc.) et devront être, à minima, support d'un aménagement paysager. Le cumul des usages sera recherché sur ces espaces qui pourront notamment accueillir des aires de détente, des cheminements ou encore du stationnement.

- Pour les aires de stationnement imperméables de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures (classe 1, rejet < 5mg/l, sans by-pass) est exigée pour les évacuations d'eaux pluviales avant rejet dans le réseau, en plus de la rétention requise. Cette disposition ne s'applique pas lorsque le projet prévoit des modalités alternatives de traitement des eaux de ruissellement.

- **Réseaux secs :**

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle. Dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

L'esprit de la règle (extrait du rapport de présentation)

« La zone UA correspond au cœur historique de la ville et aux Cours qui le ceignent. Elle intègre le secteur d'habitat collectif de l'avenue du Drapeau bien que les formes urbaines qui la caractérisent soient en rupture avec le tissu bâti ancien. Ce choix s'inscrit en cohérence avec la volonté de préserver des possibilités d'évolution sur ce secteur permettant une mise en cohérence avec les formes urbaines des zones limitrophes. Sur le reste du cœur historique, l'objectif est de maintenir le caractère de centre-ville qui résulte notamment de l'implantation du bâti à l'alignement des voies et en ordre continu. L'enjeu est également de favoriser une aération du tissu bâti en cœur d'îlot afin de lutter contre les îlots de chaleur et de réintroduire la nature en ville, en articulation avec le travail mené sur la revalorisation du Sichon. »

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Destination	Exploitation agricole et forestière	
Sous-destinations	Exploitation agricole	autorisées sous condition
	Exploitation forestière	interdites
Destination	Habitation	
Sous-destinations	Logement	autorisées
	Hébergement	
Destination	Commerce et activité de service	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	autorisées
	Restauration	
	Commerce de gros	autorisées sous condition
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	autorisées
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	autorisées
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Sous-destinations	Industrie	autorisées sous condition
	Entrepôt	
	Bureau	autorisées
	Centre de congrès et d'exposition	

CONDITIONS D'AUTORISATION

Sous- destinations	Conditions d'autorisation pour les constructions neuves
<i>Exploitation agricole</i>	Autorisé dans le cadre de projets de maraîchage : les bâtiments de stockage dans la limite de 80m ² de surface de plancher et les serres de production dans la limite de 4m de hauteur.
<i>Commerce de gros</i>	Autorisé sous réserve d'être limitée à 300 m ² d'emprise au sol et ne pas être source de nuisances incompatibles avec la vocation à dominante résidentielle de la zone.
<i>Industrie</i>	
<i>Entrepôt</i>	

Sur le linéaire reporté au document graphique du règlement, les locaux en rez-de-chaussée doivent contribuer au maintien de la mixité des fonctions urbaines. Ainsi, les changements de destinations de locaux existants dédiés au « commerce et activité de service » ou aux « équipements d'intérêt collectif et services publics » ne peuvent muter vers la destination « habitation », ou vers les sous-destinations « Exploitation agricole », « Industrie », « Entrepôt ».

Cette règle s'applique également aux opérations de démolition/reconstruction qui devront restituer un local d'activité en rez-de-chaussée lorsque la construction existante en comportait un.

Cette règle vise la destination dominante du local en rez-de-chaussée et ne doit pas grever d'impossibilité le fonctionnement global de l'immeuble (création d'accès, espace de service dédié aux activités exercées dans les étages supérieurs...).

INSTALLATIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont également interdits :

- l'installation de caravanes* ;
- les dépôts de matériaux, de ferrailles et de déchets ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement urbain (réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, etc.).

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

• Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les nouvelles constructions principales doivent se conformer à l'implantation dominante des constructions existantes par rapport aux voies et aux emprises publiques en respectant le principe d'alignement de fait*.

Des implantations en rupture avec l'alignement peuvent être autorisées :

- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de répondre à des besoins de fonctionnalité, de sécurité ou pour créer un événement urbain. Dans ce cas l'espace de recul entre le bâti et la voie doit être aménagé de manière à mettre en valeur l'équipement et à assurer les transitions urbaines,
- Dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain* à condition que le projet s'inscrive dans un ensemble urbain cohérent et qu'il ne remette pas en cause les perspectives monumentales.
- Afin de prendre en compte la configuration de la parcelle, notamment si sa morphologie est accidentée (pans coupés, biais importants avec les limites séparatives...), si elle est desservie par des voies ouvertes à la circulation sur plusieurs côtés ou si elle est soumise à de fortes pentes,
- Pour les constructions des sous-destinations « Exploitation agricole », « Commerce de gros », « Industrie », « Entrepôt » qui doivent respecter un recul d'au moins 5m et restituer l'alignement urbain par l'édification d'une clôture.

• Implantation par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

• Hauteur des constructions

Les constructions principales ne peuvent dépasser la hauteur maximale définie sur le plan des hauteurs qui correspond à 16m en zone UA et doivent être édifiées au minimum en R+1 (soit une hauteur minimale de 7 mètres). La hauteur des annexes et des serres ne doit pas excéder 4 mètres.

Les constructions des sous-destinations « *Exploitation agricole* », « *Commerce de gros* », « *Industrie* », « *Entrepôt* » ne sont pas concernées par l'obligation d'édification en R+1.

Les constructions à destination d'« *Equipements d'intérêt collectif et services publics* » peuvent dépasser le plafond de hauteur de 3m.

- **Emprise au sol**




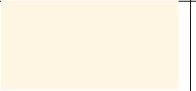

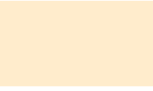


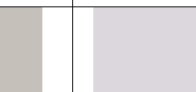
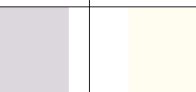

Non règlementée.

QUALITE DU CADRE DE VIE

- **Qualité architecturale**

Façades :

Les teintes des façades* (hors éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, les éléments de modénature) doivent être en harmonie avec celles des constructions* environnantes. A cette fin, elles devront s'inscrire en cohérence avec le nuancier ci-dessous.

RAL 1000 Beige vert	RAL 1001 Beige	RAL 1002 Jaune sable	RAL 1013 Blanc perlé	RAL 1014 Ivoire	RAL 1015 Ivoire clair
					
RAL 7032 Gris silex	RAL 7044 Gris soie	RAL 7047 Telegris 4	RAL 9001 Blanc crème	RAL 9002 Blanc gris	
					

Toitures et couvertures :

Les éléments de couvertures doivent être de type tuile terre cuite de teinte rouge vieilli nuancé ou rouge brun. Ils peuvent également être de type ardoise de teinte noire.

Dans le cadre d'une extension* ou de la rénovation d'une toiture, les éléments de couverture doivent être d'aspect similaire à ceux de la construction principale* ou préexistants.

La zone UA est entièrement couverte par le périmètre de protection des monuments historiques, ainsi, des prescriptions particulières pourront être données par l'Architecte des Bâtiments de France.

Clôtures :

1-En bordure de voie, les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,60 mètre et doivent être constituées :

- soit d'un mur plein (hauteur maximum 1,2 m) surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (transparence du dispositif à claire voie : au moins 50%),
- soit d'un barreaudage vertical
- soit d'une haie végétale

Les grillages industriels de type panneaux rigides ne sont autorisés que lorsqu'ils sont doublés d'une haie vive.

2-En limite séparative, les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,80 mètre.

Ces règles ne s'appliquent aux projets d'équipements d'intérêt collectif ou en cas d'impératif technique et de sécurité justifié par l'activité.

- **Rôle paysager des espaces libres**

D'une manière générale, les espaces libres de toute construction doivent être traités en espaces aménagés de manière paysagère.

Dans le cas de constructions édifiées en retrait de l'alignement, il pourra être demandé, selon le site, soit de traiter l'espace intermédiaire avec des plantations, soit de prolonger un aménagement de sol public existant afin d'assurer la continuité de l'espace urbain.

- **Qualité environnementale des espaces libres**

Afin d'améliorer la qualité environnementale et le confort du cadre de vie, les aménagements et le choix des revêtements de sols doivent permettre l'infiltration des eaux de pluie et réduire par leur teinte et leur matériau les effets de stockage de chaleur responsables des hausses de température en ville.

Traitement des surfaces carrossables: L'emprise des voiries internes ou aménagements d'accès doit être limitée aux stricts besoins nécessaires à la desserte.

Pour les espaces carrossables supportant une faible circulation (aménagement desservant moins de 5 logements), doivent être mis en œuvre des matériaux perméables et ayant une bonne incidence sur la diminution des températures tels que des revêtements « stabilisés » de couleur beige doré et gris clair, les mélanges de végétation au stade herbacé avec de la terre nue et des pierres concassées, les graviers et sablés.

Pour les espaces carrossables sollicités, limiter le recours à des revêtements imperméables de couleur foncée (noir, gris foncé, rouge brun), privilégier les revêtements en béton ou enrobé perméables.

Pour les aires de stationnement, privilégier l'utilisation de revêtements alvéolaires engazonnés (béton avec garnissage végétal), de pavés perméables ou de pierres concassées.

Traitement des cheminements piétons: Composer avec des revêtements perméables de type « stabilisés » de couleur beige doré et gris clair, les mélanges de végétation au stade herbacé avec de la terre nue et des pierres concassées, les graviers et sablés.

En cas de nécessité de rendre les cheminements accessibles, les revêtements minéraux imperméables restent autorisés mais leur emprise doit être limitée aux stricts besoins d'usage et leur teinte doit être claire.

Traitement des terrasses: Les terrasses d'agrément doivent maintenir la perméabilité des sols. Ainsi elles pourront être constituées:

- Soit de lames disposées à claire voie avec maintien du sol en pleine terre,
- Soit de pavés non jointés de teinte claire.

Les revêtements de type dallage sont autorisés en cas de présence de galeries, de cavités souterraines, ou de l'existence d'un sol artificiel lié à des ouvrages publics souterrains.

Traitement des espaces libres d'usage: Les espaces libres d'usage doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre et comporter des plantations adaptées aux configurations du terrain.

Cette règle s'applique pour les nouveaux projets de construction neuve, sur terrain vierge ou par démolition reconstruction ainsi que pour les projets d'aménagement d'espaces libres. Elle ne s'applique pas en cas de projet d'extension mesurée, d'annexe ou d'intervention ponctuelle sur les abords de construction.

- **Plantations**

De façon générale, assurer la présence d'arbres au-dessus ou à proximité de surfaces minérales imperméabilisées importantes telles que des parkings, afin d'apporter un confort thermique aux usagers et de limiter l'échauffement de ces matériaux par l'ombre portée naturelle. De même la protection des façades les plus ensoleillées par la plantation d'arbres à feuillage caduc permet de réduire le rayonnement solaire et d'apporter du confort d'été dans les locaux intérieurs.

Pour les constructions neuves et les restructurations des constructions existantes impliquant de nouveaux aménagements, le projet doit intégrer un arbre de petit développement par tranche de 40 m² d'espace en pleine terre et/ou un arbre de moyen développement pour 80 m².

En cas d'impossibilité de plantation d'arbres (reculs insuffisants, profondeurs de terre faible), prévoir des plantations arbustives de différentes strates sur au moins 30% de la surface de pleine terre.

Dans le cas de plantations sur dalle, les épaisseurs de terre suivantes sont adaptées : environ 2 mètres pour les arbres à grand développement, environ 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement, environ 1 mètre pour les arbres à petit développement, environ 0,50 mètre pour la végétation arbustive et les aires gazonnées, non compris la couche drainante.

Cette règle s'applique pour les projets intégrant la création de bâti ou l'aménagement d'espaces. Elle ne s'applique pas en cas de projet visant uniquement la modification de l'aspect extérieur des constructions existantes (ravalement de façade, changement de menuiserie, réfection de toiture...)

STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement doivent être proportionnés au projet et gérés sur le domaine privé. La notice du permis de construire ou d'aménager devra justifier la prise en compte du stationnement dans le projet.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

L'esprit de la règle (extrait du rapport de présentation)

« La zone UB correspond aux faubourgs de caractère linéaire où le bâti est majoritairement implanté à l'alignement et constitué un front bâti continu ou morcelé. L'objectif est de maintenir ou d'affirmer le statut de voie structurante pour les liaisons locales de ces artères principales d'entrée dans le centre-ville. A cette fin, dans un tissu déjà constitué l'enjeu est notamment d'encadrer le comblement des dents creuses, les opérations de rénovation et celles de démolition/reconstruction. Concernant l'avenue de Vichy, il s'agit au-delà d'anticiper la potentielle requalification de cet axe en boulevard urbain (maintien d'un front bâti, éventuel aménagement d'espaces piétons/cyclables). »

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Destination	Exploitation agricole et forestière	
Sous-destinations	Exploitation agricole	autorisées sous condition
	Exploitation forestière	interdites
Destination	Habitation	
Sous-destinations	Logement	autorisées
	Hébergement	
Destination	Commerce et activité de service	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	autorisées sous condition
	Restauration	autorisées
	Commerce de gros	autorisées sous condition
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	autorisées
	Cinéma	
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	autorisées
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Sous-destinations	Industrie	autorisées sous condition
	Entrepôt	
	Bureau	autorisées
	Centre de congrès et d'exposition	

CONDITIONS D'AUTORISATION

Sous- destinations	Conditions d'autorisation pour les constructions neuves
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Autorisé dans le cadre d'un projet comportant une mixité de fonctions urbaines.
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	
<i>Exploitation agricole</i>	Autorisé dans le cadre de projets de maraîchage : les bâtiments de stockage dans la limite de 80m ² de surface de plancher et les serres de production dans la limite de 4m de hauteur.
<i>Commerce de gros</i>	Autorisé sous réserve d'être limitée à 300 m ² d'emprise au sol et ne pas être source de nuisances incompatibles avec la vocation à dominante résidentielle de la zone.
<i>Industrie</i>	
<i>Entrepôt</i>	

INSTALLATIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont également interdits :

- l'installation de caravanes* ;
- les dépôts de matériaux, de ferrailles et de déchets ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement urbain (réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, etc.).

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- **Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les nouvelles constructions principales doivent se conformer à l'implantation dominante des constructions existantes par rapport aux voies et aux emprises publiques en respectant le principe d'alignement de fait*.

Des implantations en rupture avec l'alignement peuvent être autorisées :

- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de répondre à des besoins de fonctionnalité, de sécurité ou pour créer un événement urbain. Dans ce cas l'espace de recul entre le bâti et la voie doit être aménagé de manière à mettre en valeur l'équipement et à assurer les transitions urbaines,
- Dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain* à condition que le projet s'inscrive dans un ensemble urbain cohérent et qu'il ne remette pas en cause les perspectives monumentales.
- Afin de prendre en compte la configuration de la parcelle, notamment si sa morphologie est accidentée (pans coupés, biais importants avec les limites séparatives...), si elle est desservie par des voies ouvertes à la circulation sur plusieurs côtés ou si elle est soumise à de fortes pentes,
- Pour les constructions des sous-destinations « Exploitation agricole », « Commerce de gros », « Industrie », « Entrepôt » qui doivent respecter un recul d'au moins 5m et restituer l'alignement urbain par l'édification d'une clôture.
- Pour les constructions en seconde ligne qui devront respecter un recul d'au moins 25m par rapport aux voies et emprises publiques.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Règles applicables aux constructions principales :

Dans une bande principale de 20m par rapport à l'alignement des voies et emprise publiques :

Les nouvelles constructions principales doivent s'implanter en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Si la parcelle présente une longueur de façade sur rue supérieure à 15 mètres, l'implantation des nouvelles constructions principales sur une seule limite séparative peut être autorisée :

- en cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance minimale du retrait est égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L > \text{à } H/2$ et $L > \text{à } 3$ mètres) ;
- lorsque sur l'unité foncière voisine il existe un bâtiment avec pignon en attente*, l'implantation sur la limite séparative concernée peut être imposée.

Au-delà de la bande principale de 20m :

Les constructions en seconde ligne sont autorisées sous réserve qu'une construction en première ligne soit réalisée ou prévue dans le cadre d'un lotissement.

Les constructions principales devront respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Dans le cadre d'opérations groupées, les constructions principales peuvent s'implanter dans un rapport de mitoyenneté.

Règles applicables aux annexes :

Les annexes disjointes de la construction principale peuvent s'implanter en limite ou à 1m des limites séparatives.

Les piscines doivent respecter un recul d'au moins 3m par rapport aux limites séparatives.

- **Hauteur des constructions**

Les constructions principales ne peuvent dépasser la hauteur maximale définie sur le plan des hauteurs qui correspond à 10m en zone UB.

Sur les voies suivantes repérées au plan graphique : Avenue de Vichy, rue du Général Raynal, rue Henri Cureyras ; les constructions doivent être édifiées au minimum en R+1 (soit une hauteur minimale de 7 mètres) et peuvent atteindre 16m.

La hauteur des annexes et des serres ne doit pas excéder 4 mètres.

Les constructions à destination d'« *Equipements d'intérêt collectif et services publics* » peuvent dépasser le plafond de hauteur de 3m.

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol cumulée des annexes disjointes de la construction principale est limitée à 30m².

Les piscines ne sont pas concernées.




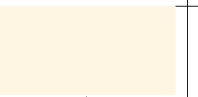




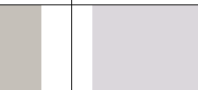
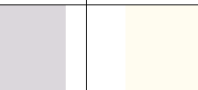
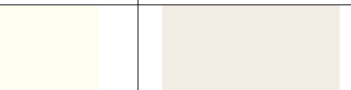
QUALITE DU CADRE DE VIE

- **Qualité architecturale**

Façades :

Les teintes des façades* (hors éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, les éléments de modénature) doivent être en harmonie avec celles des

constructions* environnantes. A cette fin, elles devront s'inscrire en cohérence avec le nuancier ci-dessous.

RAL 1000 Beige vert	RAL 1001 Beige	RAL 1002 Jaune sable	RAL 1013 Blanc perlé	RAL 1014 Ivoire	RAL 1015 Ivoire clair
					
RAL 7032 Gris silex	RAL 7044 Gris soie	RAL 7047 Telegris 4	RAL 9001 Blanc crème	RAL 9002 Blanc gris	
					

Toitures et couvertures :

Les éléments de couvertures doivent être de type tuile terre cuite de teinte rouge vieilli nuancé ou rouge brun. Ils peuvent également être de type ardoise de teinte noire.

Dans le cadre d'une extension* ou de la rénovation d'une toiture, les éléments de couverture doivent être d'aspect similaire à ceux de la construction principale* ou préexistants.

Clôtures :

1-En bordure de voie, les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,60 mètre et doivent être constituées :

- soit d'un mur plein (hauteur maximum 1,2m) surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (transparence du dispositif à claire voie : au moins 50%),
- soit d'un barreaudage vertical
- soit d'une haie végétale

Les grillages industriels de type panneaux rigides ne sont autorisés que lorsqu'ils sont doublés d'une haie vive.

2-En limite séparative, les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,80 mètre.

Ces règles ne s'appliquent aux projets d'équipements d'intérêt collectif ou en cas d'impératif technique et de sécurité justifié par l'activité.

- **Rôle paysager des espaces libres**

D'une manière générale, les espaces libres de toute construction doivent être traités en espaces aménagés de manière paysagère.

Dans le cas de constructions édifiées en retrait de l'alignement, il pourra être demandé, selon le site, soit de traiter l'espace intermédiaire avec des plantations, soit de prolonger un aménagement de sol public existant afin d'assurer la continuité de l'espace urbain.

- **Qualité environnementale des espaces libres**

Afin d'améliorer la qualité environnementale et le confort du cadre de vie, les aménagements et le choix des revêtements de sols doivent permettre l'infiltration des eaux de pluie et réduire par leur teinte et leur matériau les effets de stockage de chaleur responsables des hausses de température en ville.

Traitement des surfaces carrossables: L'emprise des voiries internes ou aménagements d'accès doit être limitée aux stricts besoins nécessaires à la desserte.

Pour les espaces carrossables supportant une faible circulation (aménagement desservant moins de 5 logements), doivent être mis en œuvre des matériaux perméables et ayant une bonne incidence sur la diminution des températures tels que des revêtements « stabilisés » de couleur beige doré et gris clair, les mélanges de végétation au stade herbacé avec de la terre nue et des pierres concassées, les graviers et sablés.

Pour les espaces carrossables sollicités, limiter le recours à des revêtements imperméables de couleur foncée (noir, gris foncé, rouge brun), privilégier les revêtements en béton ou enrobé perméables.

Pour les aires de stationnement, privilégier l'utilisation de revêtements alvéolaires engazonnés (béton avec garnissage végétal), de pavés perméables ou de pierres concassées.

Traitement des cheminements piétons: Composer avec des revêtements perméables de type « stabilisés » de couleur beige doré et gris clair, les mélanges de végétation au stade herbacé avec de la terre nue et des pierres concassées, les graviers et sablés.

En cas de nécessité de rendre les cheminements accessibles, les revêtements minéraux imperméables restent autorisés mais leur emprise doit être limitée aux stricts besoins d'usage et leur teinte doit être claire.

Traitement des terrasses: Les terrasses d'agrément doivent maintenir la perméabilité des sols. Ainsi elles pourront être constituées:

- Soit de lames disposées à claire voie avec maintien du sol en pleine terre,
- Soit de pavés non jointés de teinte claire.

Les revêtements de type dallage sont autorisés en cas de présence de galeries, de cavités souterraines, ou de l'existence d'un sol artificiel lié à des ouvrages publics souterrains.

Traitement des espaces libres d'usage: Les espaces libres d'usage doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre et comporter des plantations adaptées aux configurations du terrain.

Cette règle s'applique pour les nouveaux projets de construction neuve, sur terrain vierge ou par démolition reconstruction ainsi que pour les projets d'aménagement d'espaces libres. Elle ne s'applique pas en cas de projet d'extension mesurée, d'annexe ou d'intervention ponctuelle sur les abords de construction.

- **Plantations**

De façon générale, assurer la présence d'arbres au-dessus ou à proximité de surfaces minérales imperméabilisées importantes telles que des parkings, afin d'apporter un confort thermique aux usagers et de limiter l'échauffement de ces matériaux par l'ombre portée naturelle. De même la protection des façades les plus ensoleillées par la plantation d'arbres à feuillage caduc permet de réduire le rayonnement solaire et d'apporter du confort d'été dans les locaux intérieurs.

Pour les constructions neuves et les restructurations des constructions existantes impliquant de nouveaux aménagements, le projet doit intégrer un arbre de petit développement par tranche de 40 m² d'espace en pleine terre et/ou un arbre de moyen développement pour 80 m².

En cas d'impossibilité de plantation d'arbres (reculs insuffisants, profondeurs de terre faible), prévoir des plantations arbustives de différentes strates sur au moins 30% de la surface de pleine terre.

Dans le cas de plantations sur dalle, les épaisseurs de terre suivantes sont adaptées : environ 2 mètres pour les arbres à grand développement, environ 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement, environ 1 mètre pour les arbres à petit développement, environ 0,50 mètre pour la végétation arbustive et les aires gazonnées, non compris la couche drainante.

Cette règle s'applique pour les projets intégrant la création de bâti ou l'aménagement d'espaces. Elle ne s'applique pas en cas de projet visant uniquement la modification de l'aspect extérieur des constructions existantes (ravalement de façade, changement de menuiserie, réfection de toiture...)

STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement doivent être proportionnés au projet et gérés sur le domaine privé. La notice du permis de construire ou d'aménager devra justifier la prise en compte du stationnement dans le projet.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

L'esprit de la règle (extrait du rapport de présentation)

« La zone UC correspond à un secteur de composition et de forme très hétérogène au nord du Cours Arloing. Le tissu parcellaire, la volumétrie des constructions et leur implantation sont ainsi très diverses. L'objectif est d'encadrer l'évolution du tissu existant pour permettre une requalification et une restructuration de ce quartier sur le long terme. Il s'agit notamment de libérer/préserver les fonds de parcelle afin de créer/maintenir des cœurs d'îlots verts. »

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Destination	Exploitation agricole et forestière	
Sous-destinations	Exploitation agricole	autorisées sous condition
	Exploitation forestière	interdites
Destination	Habitation	
Sous-destinations	Logement	autorisées
	Hébergement	
Destination	Commerce et activité de service	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	autorisées sous condition
	Restauration	autorisées
	Commerce de gros	autorisées sous condition
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	autorisées
	Cinéma	
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	autorisées
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Sous-destinations	Industrie	autorisées sous condition
	Entrepôt	
	Bureau	autorisées
	Centre de congrès et d'exposition	

CONDITIONS D'AUTORISATION

Sous- destinations	Conditions d'autorisation pour les constructions neuves
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Autorisé dans le cadre d'un projet comportant une mixité de fonctions urbaines.
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	
<i>Exploitation agricole</i>	Autorisé dans le cadre de projets de maraîchage : les bâtiments de stockage dans la limite de 80m ² de surface de plancher et les serres de production dans la limite de 4m de hauteur.
<i>Commerce de gros</i>	Autorisé sous réserve d'être limitée à 300 m ² d'emprise au sol et ne pas être source de nuisances incompatibles avec la vocation à dominante résidentielle de la zone.
<i>Industrie</i>	
<i>Entrepôt</i>	

INSTALLATIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont également interdits :

- l'installation de caravanes* ;
- les dépôts de matériaux, de ferrailles et de déchets ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement urbain (réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, etc.).

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- **Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les nouvelles constructions principales doivent se conformer à l'implantation dominante des constructions existantes par rapport aux voies et aux emprises publiques en respectant le principe d'alignement de fait*.

En l'absence d'alignement significatif à l'échelle de la rue, la façade principale des nouvelles constructions doit s'implanter en retrait compris entre 3m et 10m.

Des implantations en rupture avec l'alignement peuvent être autorisées :

- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de répondre à des besoins de fonctionnalité, de sécurité ou pour créer un événement urbain. Dans ce cas l'espace de recul entre le bâti et la voie doit être aménagé de manière à mettre en valeur l'équipement et à assurer les transitions urbaines,
- Dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain* à condition que le projet s'inscrive dans un ensemble urbain cohérent et qu'il ne remette pas en cause les perspectives monumentales.
- Afin de prendre en compte la configuration de la parcelle, notamment si sa morphologie est accidentée (pans coupés, biais importants avec les limites séparatives...), si elle est desservie par des voies ouvertes à la circulation sur plusieurs côtés ou si elle est soumise à de fortes pentes,
- Pour les constructions des sous-destinations « Exploitation agricole », « Commerce de gros », « Industrie », « Entrepôt » qui doivent respecter un recul d'au moins 5m et restituer l'alignement urbain par l'édification d'une clôture.
- Pour les constructions en seconde ligne qui devront respecter un recul d'au moins 25m par rapport aux voies et emprises publiques.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Règles applicables aux constructions principales :

Dans une bande principale de 30m par rapport à l'alignement des voies et emprise publiques :

Les nouvelles constructions principales doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative,
- Soit en retrait au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m ($L > \text{à } H/2$ et $L > \text{à } 3$ mètres)

Au-delà de la bande principale de 30m :

Les constructions en seconde ligne sont autorisées sous réserve qu'une construction en première ligne soit réalisée ou prévue dans le cadre d'un lotissement.

Les constructions principales devront respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Lorsqu'un pignon existe en limite de propriété, les constructions peuvent s'adosser à ce pignon sous réserve que leur hauteur n'excède pas celui de la construction mitoyenne.

Lorsqu'une construction principale existe et ne respecte pas les règles ci-dessus alors elle peut faire l'objet d'une démolition reconstruction en conservant le même gabarit.

Dans le cadre d'opérations groupées, les constructions principales peuvent s'implanter dans un rapport de mitoyenneté.

Règles applicables aux annexes :

Les annexes disjointes de la construction principale peuvent s'implanter en limite ou à 1m des limites séparatives.

Les piscines doivent respecter un recul d'au moins 3m par rapport aux limites séparatives.

- **Hauteur des constructions**

Les constructions principales ne peuvent dépasser la hauteur maximale définie sur le plan des hauteurs qui correspond à 10m en zone UC.

La hauteur des annexes et des serres ne doit pas excéder 4 mètres.

Les constructions à destination d'« *Equipements d'intérêt collectif et services publics* » peuvent dépasser le plafond de hauteur de 3m.

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol cumulée des annexes disjointes de la construction principale est limitée à 30m².

Les piscines ne sont pas concernées.




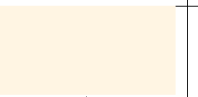




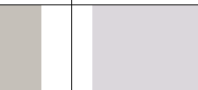
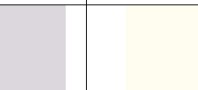
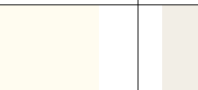
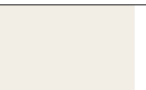
QUALITE DU CADRE DE VIE

- **Qualité architecturale**

Façades :

Les teintes des façades* (hors éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, les éléments de modénature) doivent être en harmonie avec celles des

constructions* environnantes. A cette fin, elles devront s'inscrire en cohérence avec le nuancier ci-dessous.

RAL 1000 Beige vert	RAL 1001 Beige	RAL 1002 Jaune sable	RAL 1013 Blanc perlé	RAL 1014 Ivoire	RAL 1015 Ivoire clair
					
RAL 7032 Gris silex	RAL 7044 Gris soie	RAL 7047 Telegris 4	RAL 9001 Blanc crème	RAL 9002 Blanc gris	
					

Toitures et couvertures :

Les éléments de couvertures doivent être de type tuile terre cuite de teinte rouge vieilli nuancé ou rouge brun. Ils peuvent également être de type ardoise de teinte noire.

Dans le cadre d'une extension* ou de la rénovation d'une toiture, les éléments de couverture doivent être d'aspect similaire à ceux de la construction principale* ou préexistants.

Clôtures :

1-En bordure de voie, les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,60 mètre et doivent être constituées :

- soit d'un mur plein (hauteur maximum 1,2m) surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (transparence du dispositif à claire voie : au moins 50%),
- soit d'un barreaudage vertical
- soit d'une haie végétale

Les grillages industriels de type panneaux rigides ne sont autorisés que lorsqu'ils sont doublés d'une haie vive.

2-En limite séparative, les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,80 mètre.

Ces règles ne s'appliquent aux projets d'équipements d'intérêt collectif ou en cas d'impératif technique et de sécurité justifié par l'activité.

- **Rôle paysager des espaces libres**

D'une manière générale, les espaces libres de toute construction doivent être traités en espaces aménagés de manière paysagère.

Dans le cas de constructions édifiées en retrait de l'alignement, il pourra être demandé, selon le site, soit de traiter l'espace intermédiaire avec des plantations, soit de prolonger un aménagement de sol public existant afin d'assurer la continuité de l'espace urbain.

- **Qualité environnementale des espaces libres**

Afin d'améliorer la qualité environnementale et le confort du cadre de vie, les aménagements et le choix des revêtements de sols doivent permettre l'infiltration des eaux de pluie et réduire par leur teinte et leur matériau les effets de stockage de chaleur responsables des hausses de température en ville.

Traitement des surfaces carrossables: L'emprise des voiries internes ou aménagements d'accès doit être limitée aux stricts besoins nécessaires à la desserte.

Pour les espaces carrossables supportant une faible circulation (aménagement desservant moins de 5 logements), doivent être mis en œuvre des matériaux perméables et ayant une bonne incidence sur la diminution des températures tels que des revêtements « stabilisés » de couleur beige doré et gris clair, les mélanges de végétation au stade herbacé avec de la terre nue et des pierres concassées, les graviers et sablés.

Pour les espaces carrossables sollicités, limiter le recours à des revêtements imperméables de couleur foncée (noir, gris foncé, rouge brun), privilégier les revêtements en béton ou enrobé perméables.

Pour les aires de stationnement, privilégier l'utilisation de revêtements alvéolaires engazonnés (béton avec garnissage végétal), de pavés perméables ou de pierres concassées.

Traitement des cheminements piétons: Composer avec des revêtements perméables de type « stabilisés » de couleur beige doré et gris clair, les mélanges de végétation au stade herbacé avec de la terre nue et des pierres concassées, les graviers et sablés.

En cas de nécessité de rendre les cheminements accessibles, les revêtements minéraux imperméables restent autorisés mais leur emprise doit être limitée aux stricts besoins d'usage et leur teinte doit être claire.

Traitement des terrasses: Les terrasses d'agrément doivent maintenir la perméabilité des sols. Ainsi elles pourront être constituées:

- Soit de lames disposées à claire voie avec maintien du sol en pleine terre,
- Soit de pavés non jointés de teinte claire.

Les revêtements de type dallage sont autorisés en cas de présence de galeries, de cavités souterraines, ou de l'existence d'un sol artificiel lié à des ouvrages publics souterrains.

Traitement des espaces libres d'usage: Les espaces libres d'usage doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre et comporter des plantations adaptées aux configurations du terrain.

Cette règle s'applique pour les nouveaux projets de construction neuve, sur terrain vierge ou par démolition reconstruction ainsi que pour les projets d'aménagement d'espaces libres. Elle ne s'applique pas en cas de projet d'extension mesurée, d'annexe ou d'intervention ponctuelle sur les abords de construction.

- **Plantations**

De façon générale, assurer la présence d'arbres au-dessus ou à proximité de surfaces minérales imperméabilisées importantes telles que des parkings, afin d'apporter un confort thermique aux usagers et de limiter l'échauffement de ces matériaux par l'ombre portée naturelle. De même la protection des façades les plus ensoleillées par la plantation d'arbres à feuillage caduc permet de réduire le rayonnement solaire et d'apporter du confort d'été dans les locaux intérieurs.

Pour les constructions neuves et les restructurations des constructions existantes impliquant de nouveaux aménagements, le projet doit intégrer un arbre de petit développement par tranche de 40 m² d'espace en pleine terre et/ou un arbre de moyen développement pour 80 m².

En cas d'impossibilité de plantation d'arbres (reculs insuffisants, profondeurs de terre faible), prévoir des plantations arbustives de différentes strates sur au moins 30% de la surface de pleine terre.

Dans le cas de plantations sur dalle, les épaisseurs de terre suivantes sont adaptées : environ 2 mètres pour les arbres à grand développement, environ 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement, environ 1 mètre pour les arbres à petit développement, environ 0,50 mètre pour la végétation arbustive et les aires gazonnées, non compris la couche drainante.

Cette règle s'applique pour les projets intégrant la création de bâti ou l'aménagement d'espaces. Elle ne s'applique pas en cas de projet visant uniquement la modification de l'aspect extérieur des constructions existantes (ravalement de façade, changement de menuiserie, réfection de toiture...).

STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement doivent être proportionnés au projet et gérés sur le domaine privé. La notice du permis de construire ou d'aménager devra justifier la prise en compte du stationnement dans le projet.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

L'esprit de la règle (extrait du rapport de présentation)

« La zone UD correspond à une zone urbaine mixte de transition entre les secteurs d'habitat et les zones d'activité. La majorité des constructions (immeubles d'habitat collectif ou bâtiment d'activité) présentent une volumétrie importante, en rupture avec les maisons d'habitat individuel qui les joutent. En l'absence de potentiel constructible, l'objectif est d'encadrer de potentielles démolitions/reconstructions pour favoriser une implantation des constructions à proximité des axes routiers et ainsi une structuration de l'espace public. »

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Destination	Exploitation agricole et forestière	
Sous-destinations	Exploitation agricole	autorisées sous condition
	Exploitation forestière	interdites
Destination	Habitation	
Sous-destinations	Logement	autorisées
	Hébergement	
Destination	Commerce et activité de service	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	autorisées
	Restauration	
	Commerce de gros	autorisées sous condition
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	autorisées
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	autorisées
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Sous-destinations	Industrie	autorisées sous condition
	Entrepôt	
	Bureau	autorisées
	Centre de congrès et d'exposition	

CONDITIONS D'AUTORISATION

Sous- destinations	Conditions d'autorisation pour les constructions neuves
<i>Exploitation agricole</i>	Autorisé dans le cadre de projets de maraîchage : les bâtiments de stockage dans la limite de 80m ² de surface de plancher et les serres de production dans la limite de 4m de hauteur.
<i>Commerce de gros</i>	Autorisé sous réserve d'être limitée à 300 m ² d'emprise au sol et ne pas être source de nuisances incompatibles avec la vocation à dominante résidentielle de la zone.
<i>Industrie</i>	
<i>Entrepôt</i>	

INSTALLATIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont également interdits :

- l'installation de caravanes* ;
- les dépôts de matériaux, de ferrailles et de déchets ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement urbain (réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, etc.).

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- **Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les nouvelles constructions principales doivent se conformer à l'implantation dominante des constructions existantes par rapport aux voies et aux emprises publiques en respectant le principe d'alignement de fait*.

En l'absence d'alignement significatif à l'échelle de la rue, la façade principale des nouvelles constructions doit s'implanter en retrait compris entre 3m et 10m.

Des implantations en rupture avec l'alignement peuvent être autorisées :

- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de répondre à des besoins de fonctionnalité, de sécurité ou pour créer un événement urbain. Dans ce cas l'espace de recul entre le bâti et la voie doit être aménagé de manière à mettre en valeur l'équipement et à assurer les transitions urbaines,
- Dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain* à condition que le projet s'inscrive dans un ensemble urbain cohérent et qu'il ne remette pas en cause les perspectives monumentales.
- Afin de prendre en compte la configuration de la parcelle, notamment si sa morphologie est accidentée (pans coupés, biais importants avec les limites séparatives...), si elle est desservie par des voies ouvertes à la circulation sur plusieurs côtés ou si elle est soumise à de fortes pentes,
- Pour les constructions des sous-destinations « Exploitation agricole », « Commerce de gros », « Industrie », « Entrepôt » qui doivent respecter un recul d'au moins 5m et restituer l'alignement urbain par l'édification d'une clôture.
- Pour les constructions en seconde ligne qui devront respecter un recul d'au moins 25m par rapport aux voies et emprises publiques.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Règles applicables aux constructions principales :

Dans une bande principale de 30m par rapport à l'alignement des voies et emprise publiques :

Les nouvelles constructions principales doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative,
- Soit en retrait au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m ($L > \text{à } H/2$ et $L > \text{à } 3 \text{ mètres}$)

Au-delà de la bande principale de 30m :

Les constructions en seconde ligne sont autorisées sous réserve qu'une construction en première ligne soit réalisée ou prévue dans le cadre d'un lotissement.

Les constructions principales devront respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Lorsqu'un pignon existe en limite de propriété, les constructions peuvent s'adosser à ce pignon sous réserve que leur hauteur n'excède pas celui de la construction mitoyenne.

Dans le cadre d'opérations groupées, les constructions principales peuvent s'implanter dans un rapport de mitoyenneté.

Règles applicables aux annexes :

Les annexes disjointes de la construction principale peuvent s'implanter en limite ou à 1m des limites séparatives.

Les piscines doivent respecter un recul d'au moins 3m par rapport aux limites séparatives.

- **Hauteur des constructions**

Les constructions principales ne peuvent dépasser la hauteur maximale définie sur le plan des hauteurs qui correspond à 10m en zone UD.

La hauteur des annexes et des serres ne doit pas excéder 4 mètres.

Les constructions à destination d'« *Equipements d'intérêt collectif et services publics* » peuvent dépasser le plafond de hauteur de 3m.

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol cumulée des annexes disjointes de la construction principale est limitée à 30m².

Les piscines ne sont pas concernées.

QUALITE DU CADRE DE VIE

- **Qualité architecturale**

Façades :

Les teintes des façades* (hors éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, les éléments de modénature) doivent être en harmonie avec celles des constructions* environnantes. A cette fin, les constructions à destination d'habitation devront s'inscrire en cohérence avec les matériaux naturels locaux type terre ou pierre.

Toitures et couvertures :

Dans le cadre d'une extension* ou de la rénovation d'une toiture, les éléments de couverture doivent être d'aspect similaire à ceux de la construction principale* ou préexistants.

Clôtures :

1-En bordure de voie, les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,60 mètre et doivent être constituées :

- soit d'un mur plein (hauteur maximum 1,2m) surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (transparence du dispositif à claire voie : au moins 50%),
- soit d'un barreaudage vertical
- soit d'une haie végétale

Les grillages industriels de type panneaux rigides ne sont autorisés que lorsqu'ils sont doublés d'une haie vive.

2-En limite séparative, les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,80 mètre.

Ces règles ne s'appliquent aux projets d'équipements d'intérêt collectif ou en cas d'impératif technique et de sécurité justifié par l'activité.

- **Rôle paysager des espaces libres**

D'une manière générale, les espaces libres de toute construction doivent être traités en espaces aménagés de manière paysagère.

Dans le cas de constructions édifiées en retrait de l'alignement, il pourra être demandé, selon le site, soit de traiter l'espace intermédiaire avec des plantations, soit de prolonger un aménagement de sol public existant afin d'assurer la continuité de l'espace urbain.

- **Qualité environnementale des espaces libres**

Afin d'améliorer la qualité environnementale et le confort du cadre de vie, les aménagements et le choix des revêtements de sols doivent permettre l'infiltration des eaux de pluie et réduire par leur teinte et leur matériau les effets de stockage de chaleur responsables des hausses de température en ville.

Traitement des surfaces carrossables: L'emprise des voiries internes ou aménagements d'accès doit être limitée aux stricts besoins nécessaires à la desserte.

Pour les espaces carrossables supportant une faible circulation (aménagement desservant moins de 5 logements), doivent être mis en œuvre des matériaux perméables et ayant une bonne incidence sur la diminution des températures tels que des revêtements « stabilisés » de couleur beige doré et gris clair, les mélanges de végétation au stade herbacé avec de la terre nue et des pierres concassées, les graviers et sablés.

Pour les espaces carrossables sollicités, limiter le recours à des revêtements imperméables de couleur foncée (noir, gris foncé, rouge brun), privilégier les revêtements en béton ou enrobé perméables.

Pour les aires de stationnement, privilégier l'utilisation de revêtements alvéolaires engazonnés (béton avec garnissage végétal), de pavés perméables ou de pierres concassées.

Traitement des cheminements piétons: Composer avec des revêtements perméables de type « stabilisés » de couleur beige doré et gris clair, les mélanges de végétation au stade herbacé avec de la terre nue et des pierres concassées, les graviers et sablés.

En cas de nécessité de rendre les cheminements accessibles, les revêtements minéraux imperméables restent autorisés mais leur emprise doit être limitée aux stricts besoins d'usage et leur teinte doit être claire.

Traitement des terrasses: Les terrasses d'agrément doivent maintenir la perméabilité des sols. Ainsi elles pourront être constituées:

- Soit de lames disposées à claire voie avec maintien du sol en pleine terre,
- Soit de pavés non jointés de teinte claire.

Les revêtements de type dallage sont autorisés en cas de présence de galeries, de cavités souterraines, ou de l'existence d'un sol artificiel lié à des ouvrages publics souterrains.

Traitement des espaces libres d'usage: Les espaces libres d'usage doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre et comporter des plantations adaptées aux configurations du terrain.

Cette règle s'applique pour les nouveaux projets de construction neuve, sur terrain vierge ou par démolition reconstruction ainsi que pour les projets d'aménagement d'espaces libres. Elle ne s'applique pas en cas de projet d'extension mesurée, d'annexe ou d'intervention ponctuelle sur les abords de construction.

- **Plantations**

De façon générale, assurer la présence d'arbres au-dessus ou à proximité de surfaces minérales imperméabilisées importantes telles que des parkings, afin d'apporter un confort thermique aux usagers et de limiter l'échauffement de ces matériaux par l'ombre portée naturelle. De même la protection des façades les plus ensoleillées par la plantation d'arbres à feuillage caduc permet de réduire le rayonnement solaire et d'apporter du confort d'été dans les locaux intérieurs.

Pour les constructions neuves et les restructurations des constructions existantes impliquant de nouveaux aménagements, le projet doit intégrer un arbre de petit développement par tranche de 40 m² d'espace en pleine terre et/ou un arbre de moyen développement pour 80 m².

En cas d'impossibilité de plantation d'arbres (reculs insuffisants, profondeurs de terre faible), prévoir des plantations arbustives de différentes strates sur au moins 30% de la surface de pleine terre.

Dans le cas de plantations sur dalle, les épaisseurs de terre suivantes sont adaptées : environ 2 mètres pour les arbres à grand développement, environ 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement, environ 1 mètre pour les arbres à petit développement, environ 0,50 mètre pour la végétation arbustive et les aires gazonnées, non compris la couche drainante.

Cette règle s'applique pour les projets intégrant la création de bâti ou l'aménagement d'espaces. Elle ne s'applique pas en cas de projet visant uniquement la modification de l'aspect extérieur des constructions existantes (ravalement de façade, changement de menuiserie, réfection de toiture...)

STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement doivent être proportionnés au projet et gérés sur le domaine privé. La notice du permis de construire ou d'aménager devra justifier la prise en compte du stationnement dans le projet.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

L'esprit de la règle (extrait du rapport de présentation)

« La zone UE correspond aux secteurs de concentration des ensembles locatifs sociaux. Les enjeux se situent au niveau de la requalification de ces espaces dans un objectif de dé-densification. Ces opérations ayant vocation à être réalisées sous maîtrise publique, l'approche proposée vise à ne pas contraindre de potentiels projets par des règles inadaptées à la réalité opérationnelle.

Cette zone englobe également les secteurs d'implantation d'équipements publics (école, collège lycée, maison de retraite, équipements sportifs) qui sont souvent des « bâtiments objets » déconnectés des formes urbaines environnantes. Ces derniers ayant vocation à être facilement identifiables dans le paysage bâti, le choix d'un encadrement à minima est également retenu pour préserver la liberté nécessaire à l'atteinte de cet objectif. »

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Destination	Exploitation agricole et forestière	
Sous-destinations	Exploitation agricole	autorisées sous condition
	Exploitation forestière	interdites
Destination	Habitation	
Sous-destinations	Logement	autorisées
	Hébergement	
Destination	Commerce et activité de service	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	autorisées
	Restauration	
	Commerce de gros	autorisées sous condition
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	autorisées
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	autorisées
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Sous-destinations	Industrie	autorisées sous condition
	Entrepôt	
	Bureau	autorisées
	Centre de congrès et d'exposition	

CONDITIONS D'AUTORISATION

Sous- destinations	Conditions d'autorisation pour les constructions neuves
<i>Exploitation agricole</i>	Autorisé dans le cadre de projets de maraîchage : les bâtiments de stockage dans la limite de 80m ² de surface de plancher et les serres de production dans la limite de 4m de hauteur.
<i>Commerce de gros</i>	Autorisé sous réserve d'être limitée à 300 m ² d'emprise au sol et ne pas être source de nuisances incompatibles avec la vocation à dominante résidentielle de la zone.
<i>Industrie</i>	
<i>Entrepôt</i>	

INSTALLATIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont également interdits :

- l'installation de caravanes* ;
- les dépôts de matériaux, de ferrailles et de déchets ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement urbain (réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, etc.).

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- **Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Non règlementé

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les nouvelles constructions principales doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative,
- Soit en retrait au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m ($L > \frac{H}{2}$ et $L > 3$ mètres)

Les annexes disjointes de la construction principale peuvent s'implanter en limite ou à 1m des limites séparatives.

Les piscines doivent respecter un recul d'au moins 3m par rapport aux limites séparatives.

- **Hauteur des constructions**

Les constructions principales ne peuvent dépasser la hauteur maximale définie sur le plan des hauteurs.

La hauteur des annexes et des serres ne doit pas excéder 4 mètres.

Les constructions à destination d'« *Equipements d'intérêt collectif et services publics* » peuvent dépasser le plafond de hauteur de 3m.

- **Emprise au sol**

Non règlementé.

QUALITE DU CADRE DE VIE

- **Qualité architecturale**

Façades :

Les teintes des façades* (hors éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, les éléments de modénature) doivent être en harmonie avec celles des constructions* environnantes. A cette fin, les constructions à destination d'habitation devront s'inscrire en cohérence avec les matériaux naturels locaux.

Toitures et couvertures :

Dans le cadre d'une extension* ou de la rénovation d'une toiture, les éléments de couverture doivent être d'aspect similaire à ceux de la construction principale* ou préexistants.

Clôtures :

1-En bordure de voie, les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,60 mètre et doivent être constituées :

- soit d'un mur plein (hauteur maximum 1,2m) surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (transparence du dispositif à claire voie : au moins 50%),
- soit d'un barreaudage vertical
- soit d'une haie végétale

Les grillages industriels de type panneaux rigides ne sont autorisés que lorsqu'ils sont doublés d'une haie vive.

2-En limite séparative, les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,80 mètre.

Ces règles ne s'appliquent aux projets d'équipements d'intérêt collectif ou en cas d'impératif technique et de sécurité justifié par l'activité.

- **Rôle paysager des espaces libres**

D'une manière générale, les espaces libres de toute construction doivent être traités en espaces aménagés de manière paysagère.

Dans le cas de constructions édifiées en retrait de l'alignement, il pourra être demandé, selon le site, soit de traiter l'espace intermédiaire avec des plantations, soit de prolonger un aménagement de sol public existant afin d'assurer la continuité de l'espace urbain.

- **Qualité environnementale des espaces libres**

Afin d'améliorer la qualité environnementale et le confort du cadre de vie, les aménagements et le choix des revêtements de sols doivent permettre l'infiltration des eaux de pluie et réduire par leur teinte et leur matériau les effets de stockage de chaleur responsables des hausses de température en ville.

Traitement des surfaces carrossables: L'emprise des voiries internes ou aménagements d'accès doit être limitée aux stricts besoins nécessaires à la desserte.

Pour les espaces carrossables supportant une faible circulation (aménagement desservant moins de 5 logements), doivent être mis en œuvre des matériaux perméables et ayant une bonne incidence sur la diminution des températures tels que des revêtements « stabilisés » de couleur beige doré et gris clair, les mélanges de végétation au stade herbacé avec de la terre nue et des pierres concassées, les graviers et sablés.

Pour les espaces carrossables sollicités, limiter le recours à des revêtements imperméables de couleur foncée (noir, gris foncé, rouge brun), privilégier les revêtements en béton ou enrobé perméables.

Pour les aires de stationnement, privilégier l'utilisation de revêtements alvéolaires engazonnés (béton avec garnissage végétal), de pavés perméables ou de pierres concassées.

Traitement des cheminements piétons: Composer avec des revêtements perméables de type « stabilisés » de couleur beige doré et gris clair, les mélanges de végétation au stade herbacé avec de la terre nue et des pierres concassées, les graviers et sablés.

En cas de nécessité de rendre les cheminements accessibles, les revêtements minéraux imperméables restent autorisés mais leur emprise doit être limitée aux stricts besoins d'usage et leur teinte doit être claire.

Traitement des terrasses: Les terrasses d'agrément doivent maintenir la perméabilité des sols. Ainsi elles pourront être constituées:

- Soit de lames disposées à claire voie avec maintien du sol en pleine terre,
- Soit de pavés non jointés de teinte claire.

Les revêtements de type dallage sont autorisés en cas de présence de galeries, de cavités souterraines, ou de l'existence d'un sol artificiel lié à des ouvrages publics souterrains.

Traitement des espaces libres d'usage: Les espaces libres d'usage doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre et comporter des plantations adaptées aux configurations du terrain.

Cette règle s'applique pour les nouveaux projets de construction neuve, sur terrain vierge ou par démolition reconstruction ainsi que pour les projets d'aménagement d'espaces libres. Elle ne s'applique pas en cas de projet d'extension mesurée, d'annexe ou d'intervention ponctuelle sur les abords de construction.

- **Plantations**

De façon générale, assurer la présence d'arbres au-dessus ou à proximité de surfaces minérales imperméabilisées importantes telles que des parkings, afin d'apporter un confort thermique aux usagers et de limiter l'échauffement de ces matériaux par l'ombre portée naturelle. De même la protection des façades les plus ensoleillées par la plantation d'arbres à feuillage caduc permet de réduire le rayonnement solaire et d'apporter du confort d'été dans les locaux intérieurs.

Pour les constructions neuves et les restructurations des constructions existantes impliquant de nouveaux aménagements, le projet doit intégrer un arbre de petit développement par tranche de 40 m² d'espace en pleine terre et/ou un arbre de moyen développement pour 80 m².

En cas d'impossibilité de plantation d'arbres (reculs insuffisants, profondeurs de terre faible), prévoir des plantations arbustives de différentes strates sur au moins 30% de la surface de pleine terre.

Dans le cas de plantations sur dalle, les épaisseurs de terre suivantes sont adaptées : environ 2 mètres pour les arbres à grand développement, environ 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement, environ 1 mètre pour les arbres à petit développement, environ 0,50 mètre pour la végétation arbustive et les aires gazonnées, non compris la couche drainante.

Cette règle s'applique pour les projets intégrant la création de bâti ou l'aménagement d'espaces. Elle ne s'applique pas en cas de projet visant uniquement la modification de l'aspect extérieur des constructions existantes (ravalement de façade, changement de menuiserie, réfection de toiture...).

STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement doivent être proportionnés au projet et gérés sur le domaine privé. La notice du permis de construire ou d'aménager devra justifier la prise en compte du stationnement dans le projet.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

L'esprit de la règle (extrait du rapport de présentation)

« La zone UF correspond à des tissus d'habitat présentant une certaine densité et composé majoritairement de pavillons individuels (maisons mitoyennes, jumelées ou groupées qui résultent d'opérations de lotissement). Le secteur comporte par ailleurs des poches d'habitat collectif. Il est marqué par une certaine hétérogénéité en termes de formes urbaines (implantation, gabarit).

Dans les secteurs d'habitat individuel, l'objectif est de préserver le tissu bâti existant en évitant la multiplication d'annexes en fond de parcelle mais également de permettre d'éventuelles mutations vers de petits collectifs (R+3, R+4 maximum) qui s'intègrent à leur environnement. Au-delà, la préservation des immeubles d'habitat collectif hors gabarit (« barres » verticales ou horizontales) n'a pas été identifiée comme un enjeu.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Destination	Exploitation agricole et forestière	
Sous-destinations	Exploitation agricole	autorisées sous condition
	Exploitation forestière	interdites
Destination	Habitation	
Sous-destinations	Logement	autorisées
	Hébergement	
Destination	Commerce et activité de service	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	autorisées sous condition
	Restauration	
	Commerce de gros	autorisées sous condition
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	autorisées
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	autorisées
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Sous-destinations	Industrie	autorisées sous condition
	Entrepôt	
	Bureau	autorisées
	Centre de congrès et d'exposition	

CONDITIONS D'AUTORISATION

Sous- destinations	Conditions d'autorisation pour les constructions neuves
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Autorisé sous réserve d'être limité à 300m ² de surface de plancher.
<i>Restauration</i>	
<i>Exploitation agricole</i>	Autorisé dans le cadre de projets de maraîchage : les bâtiments de stockage dans la limite de 80m ² de surface de plancher et les serres de production dans la limite de 4m de hauteur.
<i>Commerce de gros</i>	Autorisé sous réserve d'être limitée à 300 m ² d'emprise au sol et ne pas être source de nuisances incompatibles avec la vocation à dominante résidentielle de la zone.
<i>Industrie</i>	
<i>Entrepôt</i>	

INSTALLATIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont également interdits :

- l'installation de caravanes* ;
- les dépôts de matériaux, de ferrailles et de déchets ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement urbain (réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, etc.).

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- **Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les nouvelles constructions principales doivent se conformer à l'implantation dominante des constructions existantes par rapport aux voies et aux emprises publiques en respectant le principe d'alignement de fait*.

En l'absence d'alignement significatif à l'échelle de la rue, la façade principale des nouvelles constructions doit s'implanter en retrait compris entre 2m et 8m.

Des implantations en rupture avec l'alignement peuvent être autorisées :

- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de répondre à des besoins de fonctionnalité, de sécurité ou pour créer un événement urbain. Dans ce cas l'espace de recul entre le bâti et la voie doit être aménagé de manière à mettre en valeur l'équipement et à assurer les transitions urbaines,
- Dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain* à condition que le projet s'inscrive dans un ensemble urbain cohérent et qu'il ne remette pas en cause les perspectives monumentales.
- Afin de prendre en compte la configuration de la parcelle, notamment si sa morphologie est accidentée (pans coupés, biais importants avec les limites séparatives...), si elle est desservie par des voies ouvertes à la circulation sur plusieurs côtés ou si elle est soumise à de fortes pentes,
- Pour les constructions des sous-destinations « Exploitation agricole », « Commerce de gros », « Industrie », « Entrepôt » qui doivent respecter un recul d'au moins 5m et restituer l'alignement urbain par l'édification d'une clôture.
- Pour les constructions en seconde ligne qui devront respecter un recul d'au moins 35m par rapport aux voies et emprises publiques.

Sur le segment du Chemin des Jonchères repéré au document graphique, les constructions doivent s'implanter en respectant un recul d'au moins 10m par rapport à la voie.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Règles applicables aux constructions principales :

Dans une bande principale de 30m par rapport à l'alignement des voies et emprise publiques :

Les nouvelles constructions principales doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative,
- Soit en retrait au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m ($L > \text{à } H/2$ et $L > \text{à } 3 \text{ mètres}$)

Au-delà de la bande principale de 30m :

Les constructions en seconde ligne sont autorisées sous réserve qu'une construction en première ligne soit réalisée ou prévue dans le cadre d'un lotissement.

Les constructions principales devront respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. Les constructions d'une hauteur inférieure à 4m peuvent s'implanter en limite séparative

Lorsqu'un pignon existe en limite de propriété, les constructions peuvent s'adosser à ce pignon sous réserve que leur hauteur n'excède pas celui de la construction mitoyenne.

Lorsqu'une construction principale existe et ne respecte pas les règles ci-dessus alors elle peut faire l'objet d'une démolition reconstruction en conservant le même gabarit.

Dans le cadre d'opérations groupées, les constructions principales peuvent s'implanter dans un rapport de mitoyenneté.

Règles applicables aux annexes :

Les annexes disjointes de la construction principale peuvent s'implanter en limite ou à 1m des limites séparatives.

Les piscines doivent respecter un recul d'au moins 3m par rapport aux limites séparatives.

- **Hauteur des constructions**

Les constructions principales ne peuvent dépasser la hauteur maximale définie sur le plan des hauteurs qui correspond à 10m en zone UF.

Toutefois les constructions peuvent atteindre jusqu'à 15m lorsque l'environnement urbain dans lequel elles s'insèrent fait état d'immeubles existants de hauteur similaire. Dans ce cas, l'autorisation d'urbanisme via la notice paysagère devra comporter une analyse urbaine démontrant que la volumétrie projetée s'insère dans le quartier et que les transitions avec les immeubles mitoyens sont bien prises en compte.

Sur une portion du Boulevard du 8 mai 1945 repéré au plan graphique, les constructions doivent être édifiées au minimum en R+1 (soit une hauteur minimale de 7 mètres).

La hauteur des annexes et des serres ne doit pas excéder 4 mètres.

Les constructions à destination d'« *Equipements d'intérêt collectif et services publics* » peuvent dépasser le plafond de hauteur de 3m.

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol cumulée des annexes disjointes de la construction principale est limitée à 60m².

Les piscines ne sont pas concernées.

QUALITE DU CADRE DE VIE

- **Qualité architecturale**

Façades :

Les teintes des façades* (hors éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, les éléments de modénature) doivent être en harmonie avec celles des constructions* environnantes. A cette fin, les constructions à destination d'habitation devront s'inscrire en cohérence avec les matériaux naturels locaux type terre ou pierre.

L'aspect extérieur des annexes est libre dès lors qu'elles sont implantées à l'arrière de la construction principale. A défaut, elles doivent être composées en harmonie avec la construction principale.

Clôtures :

1-En bordure de voie, les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,60 mètre et doivent être constituées :

- soit d'un mur plein (hauteur maximum 1,2m) surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (transparence du dispositif à claire voie : au moins 50%),
- soit d'un barreaudage vertical
- soit d'une haie végétale

Les grillages industriels de type panneaux rigides ne sont autorisés que lorsqu'ils sont doublés d'une haie vive.

2-En limite séparative, les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,80 mètre.

Ces règles ne s'appliquent aux projets d'équipements d'intérêt collectif ou en cas d'impératif technique et de sécurité justifié par l'activité.

Sur le segment du Chemin des Jonchères repéré dans le document graphique du règlement, les clôtures doivent assurer une transparence hydraulique et ne pas entraver la capacité d'écoulement des eaux.

- **Rôle paysager des espaces libres**

D'une manière générale, les espaces libres de toute construction doivent être traités en espaces aménagés de manière paysagère.

La marge de recul entre l'alignement et la construction principale doit faire l'objet d'un aménagement paysager comportant des plantations.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*, les espaces libres représentent une surface au moins égale à la surface dédiée à la circulation des véhicules motorisés (voies de circulation et surfaces de stationnement imperméabilisées).

Peuvent notamment être pris en compte dans le calcul de cette surface les cheminements piétons, les espaces verts, les placettes dédiées au piéton, les noues, les espaces de stationnement s'ils sont végétalisés et perméables. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie. Ils doivent intégrer les problématiques liées à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain (noue, tranchée drainante) afin d'aboutir à des espaces verts multifonctionnels.

- **Qualité environnementale des espaces libres**

Afin d'améliorer la qualité environnementale et le confort du cadre de vie, les aménagements et le choix des revêtements de sols doivent permettre l'infiltration des eaux de pluie et réduire par leur teinte et leur matériau les effets de stockage de chaleur responsables des hausses de température en ville.

Traitement des surfaces carrossables: L'emprise des voiries internes ou aménagements d'accès doit être limitée aux stricts besoins nécessaires à la desserte.

Pour les espaces carrossables supportant une faible circulation (aménagement desservant moins de 5 logements), doivent être mis en œuvre des matériaux perméables et ayant une bonne incidence sur la diminution des températures tels que des revêtements « stabilisés » de couleur beige doré et gris clair, les mélanges de végétation au stade herbacé avec de la terre nue et des pierres concassées, les graviers et sablés.

Pour les espaces carrossables sollicités, limiter le recours à des revêtements imperméables de couleur foncée (noir, gris foncé, rouge brun), privilégier les revêtements en béton ou enrobé perméables.

Pour les aires de stationnement, privilégier l'utilisation de revêtements alvéolaires engazonnés (béton avec garnissage végétal), de pavés perméables ou de pierres concassées.

Traitement des cheminements piétons: Composer avec des revêtements perméables de type « stabilisés » de couleur beige doré et gris clair, les mélanges de végétation au stade herbacé avec de la terre nue et des pierres concassées, les graviers et sablés.

En cas de nécessité de rendre les cheminements accessibles, les revêtements minéraux imperméables restent autorisés mais leur emprise doit être limitée aux stricts besoins d'usage et leur teinte doit être claire.

Traitement des terrasses: Les terrasses d'agrément doivent maintenir la perméabilité des sols. Ainsi elles pourront être constituées:

- Soit de lames disposées à claire voie avec maintien du sol en pleine terre,
- Soit de pavés non jointés de teinte claire.

Les revêtements de type dallage sont autorisés en cas de présence de galeries, de cavités souterraines, ou de l'existence d'un sol artificiel lié à des ouvrages publics souterrains.

Traitement des espaces libres d'usage: Les espaces libres d'usage doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre et comporter des plantations adaptées aux configurations du terrain.

Cette règle s'applique pour les nouveaux projets de construction neuve, sur terrain vierge ou par démolition reconstruction ainsi que pour les projets d'aménagement d'espaces libres. Elle ne s'applique pas en cas de projet d'extension mesurée, d'annexe ou d'intervention ponctuelle sur les abords de construction.

- **Plantations**

De façon générale, assurer la présence d'arbres au-dessus ou à proximité de surfaces minérales imperméabilisées importantes telles que des parkings, afin d'apporter un confort thermique aux usagers et de limiter l'échauffement de ces matériaux par l'ombre portée naturelle. De même la protection des façades les plus ensoleillées par la plantation d'arbres à feuillage caduc permet de réduire le rayonnement solaire et d'apporter du confort d'été dans les locaux intérieurs.

Pour les constructions neuves et les restructurations des constructions existantes impliquant de nouveaux aménagements, le projet doit intégrer un arbre de petit développement par tranche de 40 m² d'espace en pleine terre et/ou un arbre de moyen développement pour 80 m².

En cas d'impossibilité de plantation d'arbres (reculs insuffisants, profondeurs de terre faible), prévoir des plantations arbustives de différentes strates sur au moins 30% de la surface de pleine terre.

Dans le cas de plantations sur dalle, les épaisseurs de terre suivantes sont adaptées : environ 2 mètres pour les arbres à grand développement, environ 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement, environ 1 mètre pour les arbres à petit développement, environ 0,50 mètre pour la végétation arbustive et les aires gazonnées, non compris la couche drainante.

Cette règle s'applique pour les projets intégrant la création de bâti ou l'aménagement d'espaces. Elle ne s'applique pas en cas de projet visant uniquement la modification de l'aspect extérieur des constructions existantes (ravalement de façade, changement de menuiserie, réfection de toiture...).

STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement doivent être proportionnés au projet et gérés sur le domaine privé. La notice du permis de construire ou d'aménager devra justifier la prise en compte du stationnement dans le projet.

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

L'esprit de la règle (extrait du rapport de présentation)

« La zone UG correspond à des tissus d'habitat individuel situés en périphérie de la ville et où les densités sont plus faibles ainsi qu'aux villages de Chassignol et des Grivats. L'implantation des constructions est aléatoire mais est généralement marquée par un retrait important par rapport aux voies. L'objectif est de permettre une densification mesurée par le comblement de dents creuses et le détachement ponctuel de lots en deuxième ligne. Dans ce cadre, une attention particulière est apportée au traitement paysager des franges urbaines en limite avec les zones naturelles et agricoles. »

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Destination	Exploitation agricole et forestière	
Sous-destinations	Exploitation agricole	autorisées sous condition
	Exploitation forestière	interdites
Destination	Habitation	
Sous-destinations	Logement	autorisées
	Hébergement	
Destination	Commerce et activité de service	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	autorisées sous condition
	Restauration	
	Commerce de gros	autorisées sous condition
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	autorisées
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	autorisées
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Sous-destinations	Industrie	autorisées sous condition
	Entrepôt	
	Bureau	autorisées
	Centre de congrès et d'exposition	

CONDITIONS D'AUTORISATION

Sous- destinations	Conditions d'autorisation pour les constructions neuves
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Autorisé uniquement dans les villages de Chassignol et des Grivats et sous réserve d'être limité à 300m ² de surface de plancher.
<i>Restauration</i>	
<i>Exploitation agricole</i>	Autorisé dans le cadre de projets de maraîchage : les bâtiments de stockage dans la limite de 80m ² de surface de plancher et les serres de production dans la limite de 4m de hauteur.
<i>Commerce de gros</i>	Autorisé sous réserve d'être limitée à 300 m ² d'emprise au sol et ne pas être source de nuisances incompatibles avec la vocation à dominante résidentielle de la zone.
<i>Industrie</i>	
<i>Entrepôt</i>	

INSTALLATIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont également interdits :

- l'installation de caravanes* ;
- les dépôts de matériaux, de ferrailles et de déchets ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement urbain (réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, etc.).

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- **Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les nouvelles constructions principales doivent se conformer à l'implantation dominante des constructions existantes par rapport aux voies et aux emprises publiques en respectant le principe d'alignement de fait*.

En l'absence d'alignement significatif à l'échelle de la rue, les constructions doivent respecter un recul minimal de 5m.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Règles applicables aux constructions principales :

Les nouvelles constructions principales doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative,
- Soit en retrait au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m ($L > \text{à } H/2$ et $L > \text{à } 3$ mètres)

Règles applicables aux annexes :

Les annexes disjointes de la construction principale peuvent s'implanter en limite ou à 1m des limites séparatives.

Les piscines doivent respecter un recul d'au moins 3m par rapport aux limites séparatives.

- **Hauteur des constructions**

Les constructions principales ne peuvent dépasser la hauteur maximale définie sur le plan des hauteurs qui correspond à 10m en zone UG.

La hauteur des annexes et des serres ne doit pas excéder 4 mètres.

Les constructions à destination d'« *Equipements d'intérêt collectif et services publics* » peuvent dépasser le plafond de hauteur de 3m.

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol cumulée des annexes disjointes de la construction principale est limitée à 60m².

Les piscines ne sont pas concernées.

QUALITE DU CADRE DE VIE

- **Qualité architecturale**

Façades :

Les teintes des façades* (hors éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, les éléments de modénature) doivent être en harmonie avec celles des constructions* environnantes. A cette fin, les constructions à destination d'habitation devront s'inscrire en cohérence avec les matériaux naturels locaux type terre ou pierre.

L'aspect extérieur des annexes est libre dès lors qu'elles sont implantées à l'arrière de la construction principale. A défaut, elles doivent être composées en harmonie avec la construction principale.

Clôtures :

1-En bordure de voie, les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,60 mètre et doivent être constituées :

- soit d'un mur plein (hauteur maximum 1,2m) surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (transparence du dispositif à claire voie : au moins 50%),
- soit d'un barreaudage vertical,
- soit d'une haie végétale

Les grillages industriels de type panneaux rigides ne sont autorisés que lorsqu'ils sont doublés d'une haie vive.

2-En limite séparative, les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,80 mètre.

Ces règles ne s'appliquent aux projets d'équipements d'intérêt collectif ou en cas d'impératif technique et de sécurité justifié par l'activité.

3- En limite de zone A ou N, les clôtures, si elles sont mise en place, doivent être constituées d'une haie bocagère de différentes strates et mixant des essences locales. Elles peuvent être doublées d'un grillage.

- **Rôle paysager des espaces libres**

D'une manière générale, les espaces libres de toute construction doivent être traités en espaces aménagés de manière paysagère.

La marge de recul entre l'alignement et la construction principale doit faire l'objet d'un aménagement paysager comportant des plantations.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*, les espaces libres représentent une surface au moins égale à la surface dédiée à la circulation des véhicules motorisés (voies de circulation et surfaces de stationnement imperméabilisées).

Peuvent notamment être pris en compte dans le calcul de cette surface les cheminements piétons, les espaces verts, les placettes dédiées au piéton, les noues, les espaces de stationnement s'ils sont végétalisés et perméables. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie. Ils doivent intégrer les problématiques liées à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain (noue, tranchée drainante) afin d'aboutir à des espaces verts multifonctionnels.

- **Qualité environnementale des espaces libres**

Afin d'améliorer la qualité environnementale et le confort du cadre de vie, les aménagements et le choix des revêtements de sols doivent permettre l'infiltration des eaux de pluie et réduire par leur teinte et leur matériau les effets de stockage de chaleur responsables des hausses de température dans les espaces urbanisés.

Traitement des surfaces carrossables: L'emprise des voiries internes ou aménagements d'accès doit être limitée aux stricts besoins nécessaires à la desserte.

Pour les espaces carrossables supportant une faible circulation (aménagement desservant moins de 5 logements), doivent être mis en œuvre des matériaux perméables et ayant une bonne incidence sur la diminution des températures tels que des revêtements « stabilisés » de couleur beige doré et gris clair, les mélanges de végétation au stade herbacé avec de la terre nue et des pierres concassées, les graviers et sablés.

Pour les espaces carrossables sollicités, limiter le recours à des revêtements imperméables de couleur foncée (noir, gris foncé, rouge brun), privilégier les revêtements en béton ou enrobé perméables.

Pour les aires de stationnement, privilégier l'utilisation de revêtements alvéolaires engazonnés (béton avec garnissage végétal), de pavés perméables ou de pierres concassées.

Traitement des cheminements piétons: Composer avec des revêtements perméables de type « stabilisés » de couleur beige doré et gris clair, les mélanges de végétation au stade herbacé avec de la terre nue et des pierres concassées, les graviers et sablés.

En cas de nécessité de rendre les cheminements accessibles, les revêtements minéraux imperméables restent autorisés mais leur emprise doit être limitée aux stricts besoins d'usage et leur teinte doit être claire.

Traitement des terrasses: Les terrasses d'agrément doivent maintenir la perméabilité des sols. Ainsi elles pourront être constituées:

- Soit de lames disposées à claire voie avec maintien du sol en pleine terre,
- Soit de pavés non jointés de teinte claire.

Les revêtements de type dallage sont autorisés en cas de présence de galeries, de cavités souterraines, ou de l'existence d'un sol artificiel lié à des ouvrages publics souterrains.

Traitement des espaces libres d'usage: Les espaces libres d'usage doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre et comporter des plantations adaptées aux configurations du terrain.

Cette règle s'applique pour les nouveaux projets de construction neuve, sur terrain vierge ou par démolition reconstruction ainsi que pour les projets d'aménagement d'espaces libres. Elle ne s'applique pas en cas de projet d'extension mesurée, d'annexe ou d'intervention ponctuelle sur les abords de construction.

- **Plantations**

De façon générale, assurer la présence d'arbres au-dessus ou à proximité de surfaces minérales afin de limiter l'échauffement de ces matériaux par l'ombre portée naturelle. De même la protection des façades les plus ensoleillées par la plantation d'arbres à feuillage caduc permet de réduire le rayonnement solaire et d'apporter du confort d'été dans les locaux intérieurs.

Pour les constructions neuves et les restructurations des constructions existantes impliquant de nouveaux aménagements, le projet doit intégrer un arbre de petit développement par tranche de 40 m² d'espace en pleine terre et/ou un arbre de moyen développement pour 80 m².

En cas d'impossibilité de plantation d'arbres (reculs insuffisants, profondeurs de terre faible), prévoir des plantations arbustives de différentes strates sur au moins 30% de la surface de pleine terre.

Dans le cas de plantations sur dalle, les épaisseurs de terre suivantes sont adaptées : environ 2 mètres pour les arbres à grand développement, environ 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement, environ 1 mètre pour les arbres à petit développement, environ 0,50 mètre pour la végétation arbustive et les aires gazonnées, non compris la couche drainante.

Cette règle s'applique pour les projets intégrant la création de bâti ou l'aménagement d'espaces. Elle ne s'applique pas en cas de projet visant uniquement la modification de l'aspect extérieur des constructions existantes (ravalement de façade, changement de menuiserie, réfection de toiture...)

STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement doivent être proportionnés au projet et gérés sur le domaine privé. La notice du permis de construire ou d'aménager devra justifier la prise en compte du stationnement dans le projet.

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

L'esprit de la règle (extrait du rapport de présentation)

« La zone UI correspond aux zones d'activité de Graves - Les Gauvins (à l'ouest du boulevard de Charmeil) et de Champcourt - La Perche (à l'est du même boulevard). L'objectif premier est de limiter le développement périphérique de ces zones en permettant la mobilisation des terrains non bâtis et des éventuelles friches industrielles. Il s'agit également de guider leur évolution à long terme vers une vocation économique exclusive, la situation actuelle étant caractérisée par l'existence d'un tissu mixte très hétérogène mêlant des activités industrielles et commerciales et des maisons d'habitat individuel. Enfin, les règles définies visent à permettre l'affirmation du caractère de boulevard urbain du boulevard d'Alsace Lorraine. »

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Destination	Exploitation agricole et forestière	
Sous-destinations	Exploitation agricole	autorisées sous condition
	Exploitation forestière	interdites
Destination	Habitation	
Sous-destinations	Logement	Autorisées sous condition
	Hébergement	interdit
Destination	Commerce et activité de service	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	autorisées sous condition
	Restauration	
	Commerce de gros	autorisées
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	interdit
	Cinéma	
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	autorisées
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Sous-destinations	Industrie	autorisées
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

CONDITIONS D'AUTORISATION

Sous- destinations	Conditions d'autorisation pour les constructions neuves
<i>Logement</i>	Pour les nouvelles constructions et les changements de destination, sous réserve d'être destinées au gardiennage et être intégrées au volume des bâtiments*
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Autorisés pour les projets de cellule commerciale de plus de 300 m ² de surface de vente. Sous ce seuil de surface, seules les typologies d'achat « occasionnels lourds » et « exceptionnels » telles que définies par le SCOT de Vichy Val d'Allier sont autorisées. La règle s'applique également en cas de division d'une cellule commerciale existante.
<i>Restauration</i>	Autorisé uniquement en cas d'extension de locaux existant et dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire.
<i>Exploitation agricole</i>	Autorisé dans le cadre de projets de maraîchage : les bâtiments de stockage dans la limite de 80m ² de surface de plancher et les serres de production dans la limite de 4m de hauteur.

INSTALLATIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont également interdits :

- l'installation de caravanes* ;
- les dépôts de matériaux, de ferrailles et de déchets ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- **Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les nouvelles constructions principales doivent se conformer à l'implantation dominante des constructions existantes par rapport aux voies et aux emprises publiques en respectant le principe d'alignement de fait*.

Sur le linéaire reporté au document graphique du règlement, les nouvelles constructions principales doivent s'implanter en respectant un recul maximum de 10 mètres.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les nouvelles constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative,
- Soit en retrait d'au moins 3m.

En limite de zone UI, les constructions doivent respecter un recul minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 5m ($L > H/2$ et $L > 5m$)

- **Hauteur des constructions**

Les constructions principales ne peuvent dépasser la hauteur maximale définie sur le plan des hauteurs qui correspond à 12m en zone UI.

Les constructions à destination d'« *Equipements d'intérêt collectif et services publics* » peuvent dépasser le plafond de hauteur de 3m.

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Les dispositifs produisant de l'énergie renouvelable installés au sol ne sont pas comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol.

QUALITE DU CADRE DE VIE

- **Qualité architecturale**

Se reporter à l'OAP n°9 « insertion paysagère des zones d'activité »

Clôtures :

1-En bordure de voie, les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,80 mètre.

2-En limite séparative, les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2,0 mètre.

Ces règles ne s'appliquent en cas d'impératif technique et de sécurité justifié par l'activité.

3- En limite de zone UI, les clôtures doivent être constituées d'une haie végétale d'essences variées et d'une épaisseur d'au moins 1,5m. Elles peuvent être doublées d'un grillage.

- **Rôle paysager des espaces libres**

Se reporter à l'OAP n°9 « insertion paysagère des zones d'activité »

- **Qualité environnementale des espaces libres et plantations**

Un coefficient de performance environnementale minimal est imposé en fonction des caractéristiques de l'opération. Il cumule des dispositifs ayant pour vocation la promotion des espaces verts et du végétal en général, la gestion intégrée des eaux pluviales et des critères de performance énergétique.

Ce coefficient est calculé par type de surface à l'échelle de l'unité foncière incluse dans la zone UI selon la formule suivante :

$$\text{CPE} = \text{Surface a valeur environnementale} / \text{Surface de l'unité foncière}$$

Ce coefficient peut être calculé à l'échelle de plusieurs unités foncières dès lors que les dispositifs mis en œuvre sont conçus dans une démarche de mutualisation.

Les coefficients à atteindre sont déclinés de la manière suivante :

TYPE DE SITUATION	Objectif fixé
Nouveau projet sur parcelle vierge	CPE ≥ 20% Dont au moins 10% de pleine terre
Extension ou aménagement d'un site déjà occupé <i>L'existant dispose d'un CPE ≥ 15%</i>	CPE ≥ 20%
Extension ou aménagement d'un site déjà occupé <i>L'existant dispose d'un CPE < 15%</i>	CPE ≥ 15%

Modalités de calcul du coefficient de performance environnementale et pondération par type de surface :

TYPE DE SURFACE	RATIO
<p align="center">Espaces verts de pleine terre</p> <p><i>Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (noues, bassins).</i></p>	1
<p align="center">Espaces verts sur dalle d'une épaisseur > 50cm</p> <p><i>Il s'agit de terrasse ou toiture végétalisée dont l'épaisseur de terre est au moins égale à 50cm.</i></p>	0,7
<p align="center">Espaces verts sur dalle d'une épaisseur < 50cm</p> <p><i>Il s'agit de terrasse ou toiture végétalisée dont l'épaisseur de terre est comprise entre 20cm et 50cm, en dessous de 20cm le dispositif n'est pas comptabilisé.</i></p>	0,5
<p align="center">Surface végétalisée verticale autonome en eau</p> <p><i>Réalisation de bordures en terre ou de dispositifs assurant la croissance des plantes le long d'une surface verticale (Exemples : Mur végétalisé à partir du sol, mur végétalisé à partir de dispositif implanté sur le mur vertical, mur de soutènement permettant le développement des végétaux). La surface prise en compte dans le calcul du CPE est la surface verticale concernée par la végétalisation (façade totale ou partielle, mur pignon,...).</i></p>	0,3
<p align="center">Surfaces semi perméables</p> <p><i>Revêtement perméable pour l'air et l'eau ou semi-végétalisé. (Exemples : graviers, dallage de bois, pierres de treillis de pelouse, stabilisé ou terre armée, pavés drainant ou à joints engazonnés, bande de roulement.)</i></p> <p><i>En cas d'utilisation de produits commerciaux pouvant justifier d'un coefficient de perméabilité, ce dernier peut être repris dans le calcul du CPE à condition que la mise en œuvre corresponde aux préconisations du fournisseur.</i></p>	0,5
<p align="center">Surfaces imperméables faisant l'objet d'une récupération des eaux de pluie</p> <p><i>S'applique aux surfaces faisant l'objet d'une collecte des eaux pluviales qu'il s'agisse de récupération en toiture ou en ruissellement sur des revêtements de sol imperméables. Ces surfaces ne sont pas comptabilisées en cas de toiture végétalisée.</i></p>	0,3
<p align="center">Surfaces dédiées à la performance énergétique</p> <p><i>Ces surfaces peuvent comptabiliser les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture ou bien en ombrières disposées sur les aires de stationnement.</i></p> <p><i>Peuvent également rentrer en compte les surfaces de plancher des constructions respectant les critères énoncés par l'Arrêté du 12 octobre 2016 relatif aux conditions à remplir pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité prévu au 3° de l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme.</i></p>	0,3
<p align="center">Plantations d'arbustes / haies</p> <p><i>La conversion en surface s'effectue en considérant une emprise de 2m² pour 1m linéaire de plantation</i></p>	0,5
<p align="center">Plantations d'arbres de haute tige</p> <p><i>La conversion en surface s'effectue en considérant une emprise moyenne de 100m² par individu</i></p>	0,1

STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement doivent être proportionnés au projet et gérés sur le domaine privé. La notice du permis de construire ou d'aménager devra justifier la prise en compte du stationnement dans le projet.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUB

L'esprit de la règle (extrait du rapport de présentation)

« La zone 1AUB correspond à deux secteurs où les voies ouvertes au public et les réseaux existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ils correspondent aux 2 secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de programmation que sont le secteur des Préférés et le secteur du Cours Lafayette. Inclus dans les tissus urbains de transition entre zone UA et zone UB les règles visent une insertion de ces nouvelles opérations dans l'environnement bâti. L'urbanisation des secteurs classés en zone 1AUB est conditionnée à une opération d'aménagement d'ensemble. »

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Destination	Exploitation agricole et forestière	
Sous-destinations	Exploitation agricole	autorisées sous condition
	Exploitation forestière	interdites
Destination	Habitation	
Sous-destinations	Logement	autorisées sous condition
	Hébergement	
Destination	Commerce et activité de service	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	autorisées sous condition
	Restauration	autorisées
	Commerce de gros	autorisées sous condition
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	autorisées
	Cinéma	
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	autorisées
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Sous-destinations	Industrie	autorisées sous condition
	Entrepôt	
	Bureau	autorisées
	Centre de congrès et d'exposition	

CONDITIONS D'AUTORISATION

Sous- destinations	Conditions d'autorisation pour les constructions neuves
<i>Habitation</i>	Autorisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*.
<i>Hébergement</i>	
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Autorisé dans le cadre d'un projet comportant une mixité de fonctions urbaines.
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	
<i>Exploitation agricole</i>	Autorisé dans le cadre de projets de maraîchage : les bâtiments de stockage dans la limite de 80m ² de surface de plancher et les serres de production dans la limite de 4m de hauteur.
<i>Commerce de gros</i>	Autorisé sous réserve d'être limitée à 300 m ² d'emprise au sol et ne pas être source de nuisances incompatibles avec la vocation à dominante résidentielle de la zone.
<i>Industrie</i>	
<i>Entrepôt</i>	

INSTALLATIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont également interdits :

- l'installation de caravanes* ;
- les dépôts de matériaux, de ferrailles et de déchets ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement urbain (réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, etc.).

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- **Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les nouvelles constructions principales doivent se conformer à l'implantation dominante des constructions existantes par rapport aux voies et aux emprises publiques en respectant le principe d'alignement de fait*.

Des implantations en rupture avec l'alignement peuvent être autorisées :

- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de répondre à des besoins de fonctionnalité, de sécurité ou pour créer un événement urbain. Dans ce cas l'espace de recul entre le bâti et la voie doit être aménagé de manière à mettre en valeur l'équipement et à assurer les transitions urbaines,
- Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble* à condition que le projet s'inscrive dans un ensemble urbain cohérent et qu'il ne remette pas en cause les perspectives monumentales.
- Afin de prendre en compte la configuration de la parcelle, notamment si sa morphologie est accidentée (pans coupés, biais importants avec les limites séparatives...), si elle est desservie par des voies ouvertes à la circulation sur plusieurs côtés ou si elle est soumise à de fortes pentes,
- Pour les constructions des sous-destinations « Exploitation agricole », « Commerce de gros », « Industrie », « Entrepôt » qui doivent respecter un recul d'au moins 5m et restituer l'alignement urbain par l'édification d'une clôture.
- Pour les constructions en seconde ligne qui devront respecter un recul d'au moins 25m par rapport aux voies et emprises publiques.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Règles applicables aux constructions principales :

Dans une bande principale de 20m par rapport à l'alignement des voies et emprise publiques :

Les nouvelles constructions principales doivent s'implanter en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Si la parcelle présente une longueur de façade sur rue supérieure à 15 mètres, l'implantation des nouvelles constructions principales sur une seule limite séparative peut être autorisée :

- en cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance minimale du retrait est égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L > \text{à } H/2$ et $L > \text{à } 3$ mètres) ;
- lorsque sur l'unité foncière voisine il existe un bâtiment avec pignon en attente*, l'implantation sur la limite séparative concernée peut être imposée.

Au-delà de la bande principale de 20m :

Les constructions en seconde ligne sont autorisées sous réserve qu'une construction en première ligne soit réalisée ou prévue dans le cadre d'un lotissement.

Les constructions principales devront respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Lorsqu'un pignon existe en limite de propriété, les constructions peuvent s'adosser à ce pignon sous réserve que leur hauteur n'excède pas celui de la construction mitoyenne.

Lorsqu'une construction principale existe et ne respecte pas les règles ci-dessus alors elle peut faire l'objet d'une démolition reconstruction en conservant le même gabarit.

Dans le cadre d'opérations groupées, les constructions principales peuvent s'implanter dans un rapport de mitoyenneté.

Règles applicables aux annexes :

Les annexes disjointes de la construction principale peuvent s'implanter en limite ou à 1m des limites séparatives.

Les piscines doivent respecter un recul d'au moins 3m par rapport aux limites séparatives.

Les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'imposent pas pour les constructions d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.

- **Hauteur des constructions**

Les constructions principales ne peuvent dépasser la hauteur maximale définie sur le plan des hauteurs qui correspond à 16m en zone 1AUB.

Sur la rue du Général Raynal les constructions doivent être édifiées au minimum en R+1 (soit une hauteur minimale de 7 mètres).

La hauteur des annexes et des serres ne doit pas excéder 4 mètres.

Les constructions à destination d'« *Equipements d'intérêt collectif et services publics* » peuvent dépasser le plafond de hauteur de 3m.

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol cumulée des annexes disjointes de la construction principale est limitée à 30m².

Les piscines ne sont pas concernées.

- **Qualité architecturale**

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

La zone UA est entièrement couverte par le périmètre de protection des monuments historiques, ainsi, des prescriptions particulières pourront être données par l'Architecte des Bâtiments de France.

Clôtures :

1-En bordure de voie, les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,60 mètre et doivent être constituées :

- soit d'un mur plein (hauteur maximum 1,2m) surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (transparence du dispositif à claire voie : au moins 50%),
- soit d'un barreaudage vertical
- soit d'une haie végétale

Les grillages industriels de type panneaux rigides ne sont autorisés que lorsqu'ils sont doublés d'une haie vive.

2-En limite séparative, les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,80 mètre.

Ces règles ne s'appliquent aux projets d'équipements d'intérêt collectif ou en cas d'impératif technique et de sécurité justifié par l'activité.

- **Rôle paysager des espaces libres**

D'une manière générale, les espaces libres de toute construction doivent être traités en espaces aménagés de manière paysagère.

Dans le cas de constructions édifiées en retrait de l'alignement, il pourra être demandé, selon le site, soit de traiter l'espace intermédiaire avec des plantations, soit de prolonger un aménagement de sol public existant afin d'assurer la continuité de l'espace urbain.

- **Qualité environnementale des espaces libres**

Afin d'améliorer la qualité environnementale et le confort du cadre de vie, les aménagements et le choix des revêtements de sols doivent permettre l'infiltration des eaux de pluie et réduire par leur teinte et leur matériau les effets de stockage de chaleur responsables des hausses de température en ville.

Traitement des surfaces carrossables: L'emprise des voiries internes ou aménagements d'accès doit être limitée aux stricts besoins nécessaires à la desserte.

Pour les espaces carrossables supportant une faible circulation (aménagement desservant moins de 5 logements), doivent être mis en œuvre des matériaux perméables et ayant une bonne incidence sur la diminution des températures tels que des revêtements « stabilisés » de couleur beige doré et gris clair, les mélanges de végétation au stade herbacé avec de la terre nue et des pierres concassées, les graviers et sablés.

Pour les espaces carrossables sollicités, limiter le recours à des revêtements imperméables de couleur foncée (noir, gris foncé, rouge brun), privilégier les revêtements en béton ou enrobé perméables.

Pour les aires de stationnement, privilégier l'utilisation de revêtements alvéolaires engazonnés (béton avec garnissage végétal), de pavés perméables ou de pierres concassées.

Traitement des cheminements piétons: Composer avec des revêtements perméables de type « stabilisés » de couleur beige doré et gris clair, les mélanges de végétation au stade herbacé avec de la terre nue et des pierres concassées, les graviers et sablés.

En cas de nécessité de rendre les cheminements accessibles, les revêtements minéraux imperméables restent autorisés mais leur emprise doit être limitée aux stricts besoins d'usage et leur teinte doit être claire.

Traitement des terrasses: Les terrasses d'agrément doivent maintenir la perméabilité des sols. Ainsi elles pourront être constituées:

- Soit de lames disposées à claire voie avec maintien du sol en pleine terre,
- Soit de pavés non jointés de teinte claire.

Les revêtements de type dallage sont autorisés en cas de présence de galeries, de cavités souterraines, ou de l'existence d'un sol artificiel lié à des ouvrages publics souterrains.

Traitement des espaces libres d'usage: Les espaces libres d'usage doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre et comporter des plantations adaptées aux configurations du terrain.

- **Plantations**

De façon générale, assurer la présence d'arbres au-dessus ou à proximité de surfaces minérales imperméabilisées importantes telles que des parkings, afin d'apporter un confort thermique aux usagers et de limiter l'échauffement de ces matériaux par l'ombre portée naturelle. De même la protection des façades les plus ensoleillées par la plantation d'arbres à feuillage caduc permet de réduire le rayonnement solaire et d'apporter du confort d'été dans les locaux intérieurs.

Pour les constructions neuves et les restructurations des constructions existantes impliquant de nouveaux aménagements, le projet doit intégrer un arbre de petit développement par tranche de 40 m² d'espace en pleine terre et/ou un arbre de moyen développement pour 80 m².

En cas d'impossibilité de plantation d'arbres (reculs insuffisants, profondeurs de terre faible), prévoir des plantations arbustives de différentes strates sur au moins 30% de la surface de pleine terre.

Dans le cas de plantations sur dalle, les épaisseurs de terre suivantes sont adaptées : environ 2 mètres pour les arbres à grand développement, environ 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement, environ 1 mètre pour les arbres à petit développement, environ 0,50 mètre pour la végétation arbustive et les aires gazonnées, non compris la couche drainante.

STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement doivent être proportionnés au projet et gérés sur le domaine privé. La notice du permis de construire ou d'aménager devra justifier la prise en compte du stationnement dans le projet.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUF

L'esprit de la règle (extrait du rapport de présentation)

« La zone 1AUF correspond à trois secteurs où les voies ouvertes au public et les réseaux existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ils correspondent aux 3 secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de programmation Que sont le secteur de Mercurool, le secteur de Puy Besseau et le secteur de la rue d'Anjou. Inclus dans les tissus urbains de zone UF les règles visent une insertion de ces nouvelles opérations dans l'environnement bâti.

L'urbanisation des secteurs classés en zone 1AUF est conditionnée à l'extension des réseaux existants à proximité immédiate et à une opération d'aménagement d'ensemble. »

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Destination	Exploitation agricole et forestière	
Sous-destinations	Exploitation agricole	autorisées sous condition
	Exploitation forestière	interdites
Destination	Habitation	
Sous-destinations	Logement	autorisées sous condition
	Hébergement	
Destination	Commerce et activité de service	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	autorisées sous condition
	Restauration	
	Commerce de gros	autorisées sous condition
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	autorisées
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	autorisées
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Sous-destinations	Industrie	autorisées sous condition
	Entrepôt	
	Bureau	autorisées
	Centre de congrès et d'exposition	

CONDITIONS D'AUTORISATION

Sous- destinations	Conditions d'autorisation pour les constructions neuves
<i>Habitation</i>	Autorisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*.
<i>Hébergement</i>	
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Autorisé sous réserve d'être limité à 300m ² de surface de plancher.
<i>Restauration</i>	
<i>Exploitation agricole</i>	Autorisé dans le cadre de projets de maraîchage : les bâtiments de stockage dans la limite de 80m ² de surface de plancher et les serres de production dans la limite de 4m de hauteur.
<i>Commerce de gros</i>	Autorisé sous réserve d'être limitée à 300 m ² d'emprise au sol et ne pas être source de nuisances incompatibles avec la vocation à dominante résidentielle de la zone.
<i>Industrie</i>	
<i>Entrepôt</i>	

INSTALLATIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont également interdits :

- l'installation de caravanes* ;
- les dépôts de matériaux, de ferrailles et de déchets ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement urbain (réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, etc.).

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- **Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, la façade principale des nouvelles constructions doit s'implanter en retrait compris entre 2m et 8m des voies et emprises publiques ou collectives privées.

Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble sous réserve que l'ordonnancement urbain apporte une cohérence à l'échelle de l'opération et maîtrise la transition avec les quartiers urbains existants.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les nouvelles constructions principales doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative,
- Soit en retrait au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m ($L > \text{à } H/2$ et $L > \text{à } 3$ mètres)

Règles applicables aux annexes :

Les annexes disjointes de la construction principale peuvent s'implanter en limite ou à 1m des limites séparatives.

Les piscines doivent respecter un recul d'au moins 3m par rapport aux limites séparatives.

- **Hauteur des constructions**

Les constructions principales ne peuvent dépasser la hauteur maximale définie sur le plan des hauteurs qui correspond à 10m en zone UF.

Toutefois les constructions peuvent atteindre jusqu'à 15m lorsque l'environnement urbain dans lequel elles s'insèrent fait état d'immeubles existants de hauteur similaire. Dans ce cas, l'autorisation d'urbanisme via la notice paysagère devra comporter une analyse urbaine démontrant que la volumétrie projetée s'insère dans le quartier et que les transitions avec les immeubles mitoyens sont bien prises en compte.

La hauteur des annexes et des serres ne doit pas excéder 4 mètres.

Les constructions à destination d'« *Equipements d'intérêt collectif et services publics* » peuvent dépasser le plafond de hauteur de 3m.

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol cumulée des annexes disjointes de la construction principale est limitée à 40m².

Les piscines ne sont pas concernées.

QUALITE DU CADRE DE VIE

- **Qualité architecturale**

Aspect extérieur :

Le permis d'aménager devra prévoir la mise en place d'un règlement garantissant l'harmonie générale de l'opération.

- **Rôle paysager des espaces libres**

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*, les espaces libres représentent une surface au moins égale à la surface dédiée à la circulation des véhicules motorisés (voies de circulation et surfaces de stationnement imperméabilisées).

Peuvent notamment être pris en compte dans le calcul de cette surface les cheminements piétons, les espaces verts, les placettes dédiées au piéton, les noues, les espaces de stationnement s'ils sont végétalisés et perméables. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie. Ils doivent intégrer les problématiques liées à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain (noue, tranchée drainante) afin d'aboutir à des espaces verts multifonctionnels.

- **Qualité environnementale des espaces libres**

Afin d'améliorer la qualité environnementale et le confort du cadre de vie, les aménagements et le choix des revêtements de sols doivent permettre l'infiltration des eaux de pluie et réduire par leur teinte et leur matériau les effets de stockage de chaleur responsables des hausses de température en ville.

Traitement des surfaces carrossables: L'emprise des voiries internes ou aménagements d'accès doit être limitée aux stricts besoins nécessaires à la desserte.

Pour les espaces carrossables supportant une faible circulation (aménagement desservant moins de 5 logements), doivent être mis en œuvre des matériaux perméables et ayant une bonne incidence sur la diminution des températures tels que des revêtements « stabilisés » de couleur beige doré et gris clair, les mélanges de végétation au stade herbacé avec de la terre nue et des pierres concassées, les graviers et sablés.

Pour les espaces carrossables sollicités, limiter le recours à des revêtements imperméables de couleur foncée (noir, gris foncé, rouge brun), privilégier les revêtements en béton ou enrobé perméables.

Pour les aires de stationnement, privilégier l'utilisation de revêtements alvéolaires engazonnés (béton avec garnissage végétal), de pavés perméables ou de pierres concassées.

Traitement des cheminements piétons: Composer avec des revêtements perméables de type « stabilisés » de couleur beige doré et gris clair, les mélanges de végétation au stade herbacé avec de la terre nue et des pierres concassées, les graviers et sablés.

En cas de nécessité de rendre les cheminements accessibles, les revêtements minéraux imperméables restent autorisés mais leur emprise doit être limitée aux stricts besoins d'usage et leur teinte doit être claire.

- **Plantations**

De façon générale, assurer la présence d'arbres au-dessus ou à proximité de surfaces minérales imperméabilisées importantes telles que des parkings, afin d'apporter un confort thermique aux usagers et de limiter l'échauffement de ces matériaux par l'ombre portée naturelle. De même la protection des façades les plus ensoleillées par la plantation d'arbres à feuillage caduc permet de réduire le rayonnement solaire et d'apporter du confort d'été dans les locaux intérieurs.

Le règlement de lotissement devra définir les obligations en matière de plantation et d'aménagement paysager.

STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement doivent être proportionnés et pris en compte sur le domaine collectif de l'opération. La notice du permis de construire ou d'aménager devra justifier la prise en compte du stationnement dans le projet.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUV

L'esprit de la règle (extrait du rapport de présentation)

« La zone 1AUV correspond au secteur de la Vernière couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
Son urbanisation est conditionnée à l'extension des réseaux existants à proximité immédiate et à une opération d'aménagement d'ensemble. »

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Destination	Exploitation agricole et forestière	
Sous-destinations	Exploitation agricole	autorisées sous condition
	Exploitation forestière	interdites
Destination	Habitation	
Sous-destinations	Logement	autorisées sous condition
	Hébergement	
Destination	Commerce et activité de service	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	interdites
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	autorisées
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Sous-destinations	Industrie	interdites
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

CONDITIONS D'AUTORISATION

Sous- destinations	Conditions d'autorisation pour les constructions neuves
<i>Habitation</i>	Autorisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*.
<i>Hébergement</i>	
<i>Exploitation agricole</i>	Autorisé dans le cadre de projets de maraîchage : les bâtiments de stockage dans la limite de 80m ² de surface de plancher et les serres de production dans la limite de 4m de hauteur.

Dans la continuité du rapport d'expertise du BRGM de juillet 2019, l'attention des pétitionnaires est attirée sur la nécessité de réaliser une étude de sol détaillée prenant en compte le risque de glissement de terrain préalablement à tout projet d'aménagement.

INSTALLATIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont également interdits :

- l'installation de caravanes* ;
- les dépôts de matériaux, de ferrailles et de déchets ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement urbain (réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, etc.).

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- **Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Les nouvelles constructions doivent respecter un recul d'au moins 2m par rapport aux voies.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les nouvelles constructions principales doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative,
- Soit en retrait au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m ($L > \text{à } H/2$ et $L > \text{à } 3 \text{ mètres}$)

Règles applicables aux annexes :

Les annexes disjointes de la construction principale peuvent s'implanter en limite ou à 1m des limites séparatives.

Les piscines doivent respecter un recul d'au moins 3m par rapport aux limites séparatives.

- **Hauteur des constructions**

Les constructions principales ne peuvent dépasser la hauteur maximale définie sur le plan des hauteurs qui correspond à 10m en zone 1AUV.

La hauteur des annexes et des serres ne doit pas excéder 4 mètres.

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol cumulée des annexes disjointes de la construction principale est limitée à 40m².

Les piscines ne sont pas concernées.

QUALITE DU CADRE DE VIE

- **Qualité architecturale et insertion paysagère**

Se reporter à l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « secteur de la Vernière ».

Lorsqu'elles existent, les clôtures* doivent :

- par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions* et clôtures avoisinantes et s'inscrire en harmonie avec elles. Elles ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur, sauf impératif de sécurité ;
- permettre de créer des liens avec le paysage environnant (plantation de haies d'essences locales diversifiées, d'alignements d'arbres, par la reconstitution de murets...);
- être végétalisées et permettre la circulation de la biodiversité. Les murs pleins sont interdits, à l'exception des murets en pierres apparentes.

- **Qualité environnementale des espaces libres**

Afin d'améliorer la qualité environnementale et le confort du cadre de vie, les aménagements et le choix des revêtements de sols doivent permettre l'infiltration des eaux de pluie et réduire par leur teinte et leur matériau les effets de stockage de chaleur responsables des hausses de température en ville.

Traitement des surfaces carrossables: L'emprise des voiries internes ou aménagements d'accès doit être limitée aux stricts besoins nécessaires à la desserte.

Pour les espaces carrossables supportant une faible circulation (aménagement desservant moins de 5 logements), doivent être mis en œuvre des matériaux perméables et ayant une bonne incidence sur la diminution des températures tels que des revêtements « stabilisés » de couleur beige doré et gris clair, les mélanges de végétation au stade herbacé avec de la terre nue et des pierres concassées, les graviers et sablés.

Pour les espaces carrossables sollicités, limiter le recours à des revêtements imperméables de couleur foncée (noir, gris foncé, rouge brun), privilégier les revêtements en béton ou enrobé perméables.

Pour les aires de stationnement, privilégier l'utilisation de revêtements alvéolaires engazonnés (béton avec garnissage végétal), de pavés perméables ou de pierres concassées.

Traitement des cheminements piétons: Composer avec des revêtements perméables de type « stabilisés » de couleur beige doré et gris clair, les mélanges de végétation au stade herbacé avec de la terre nue et des pierres concassées, les graviers et sablés.

En cas de nécessité de rendre les cheminements accessibles, les revêtements minéraux imperméables restent autorisés mais leur emprise doit être limitée aux stricts besoins d'usage et leur teinte doit être claire.

- **Plantations**

De façon générale, assurer la présence d'arbres au-dessus ou à proximité de surfaces minérales imperméabilisées importantes telles que des parkings, afin d'apporter un confort thermique aux usagers et de limiter l'échauffement de ces matériaux par l'ombre portée

naturelle. De même la protection des façades les plus ensoleillées par la plantation d'arbres à feuillage caduc permet de réduire le rayonnement solaire et d'apporter du confort d'été dans les locaux intérieurs.

Le règlement de lotissement devra définir les obligations en matière de plantation et d'aménagement paysager.

STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement doivent être proportionnés et pris en compte sur le domaine collectif de l'opération. La notice du permis de construire ou d'aménager devra justifier la prise en compte du stationnement dans le projet.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLE ET NATURELLE

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

L'esprit de la règle (extrait du rapport de présentation)

« La zone A a vocation à préserver les terres agricoles et à accueillir les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles en veillant à leur insertion paysagère. Au-delà des bâtiments agricoles, cette zone comprend également les hameaux ou écarts historiquement agricoles à l'intérieur desquels il existe des constructions à vocation d'habitat. Elle comporte un sous-secteur Ap inconstructible correspondant à des points de vue à préserver et un sous-secteur Aco partiellement inconstructible correspond à un corridor de biodiversité. »

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Destination	Exploitation agricole et forestière	
Sous-destinations	Exploitation agricole	autorisé
	Exploitation forestière	interdit
Destination	Habitation	
Sous-destinations	Logement	autorisées sous condition
	Hébergement	interdit
Destination	Commerce et activité de service	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	interdit
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	autorisées sous condition
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	interdit
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	autorisé
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	interdit
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Sous-destinations	Industrie	interdit
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

CONDITIONS D'AUTORISATION

Sous- destinations	Conditions d'autorisation pour les constructions neuves
Logement	Autorisé dans le cadre d'un changement de destination, à condition d'être repérés sur les plans de zonage par une étoile et de ne pas compromettre le fonctionnement d'une exploitation agricole
Hébergement hôtelier et touristique	

Nota : la construction de locaux d'habitation neuf, lorsqu'ils sont liés et nécessaires à l'activité agricole prennent la destination « exploitation agricole ».

Sont autorisées en zone A les affectations et usages du sol suivants :

- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de :
 - 50 % de la surface de plancher existante de l'habitation ;
 - et de 60 m² de surface de plancher supplémentaire ;
- La construction et l'extension d'annexes à l'habitation à condition d'être incluses dans un rayon de 30 mètres à compter de tout point de la maison d'habitation, dans la limite de :
 - 50 % de la surface de plancher existante de l'habitation ;
 - et de 2 annexes maximum par habitation ;
 - et de 60 m² maximum d'emprise au sol cumulée ;
 - et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Ces dispositions (extensions et annexes) ne sont applicables qu'une seule fois :
 - la surface de référence est donc celle de l'habitation (extensions existantes comprises) à la date d'approbation du PLU ;
 - le plafond de 2 annexes exprime un maximum prenant en compte les annexes existantes à la date d'approbation du PLU et ne s'applique pas aux piscines.
- 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 ;

Dans le sous-secteur Aco, seules sont autorisées les constructions de la sous-destination « exploitation agricole » (de type abris pour animaux) dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, ainsi que les tunnels et installations nécessaires aux activités de maraîchage ;

Dans le sous-secteur Ap, aucune construction n'est autorisée.

INSTALLATIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont également interdits :

- les dépôts de matériaux, de ferrailles et de déchets ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- les installations photovoltaïques au sol.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- **Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Les nouvelles constructions doivent respecter un recul d'au moins 5m par rapport aux voies.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les nouvelles constructions doivent s'implanter en retrait au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m ($L > \text{à } H/2$ et $L > \text{à } 3$ mètres).

- **Hauteur des constructions**

Les constructions principales ne peuvent dépasser la hauteur maximale définie sur le plan des hauteurs à savoir 14m.

La hauteur des annexes aux locaux d'habitation ne doit pas excéder 4 mètres.

- **Emprise au sol**

Non règlementé.

QUALITE DU CADRE DE VIE

Se reporter à l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « Insertion paysagère du bâti en zone agricole et naturelle »

Pour les bâtiments d'activité isolés liés aux exploitations agricoles, l'inclinaison de pente des toitures doit être comprise entre 15 à 25 %. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux tunnels et serres agricoles.

Les toitures à un pan peuvent être autorisées uniquement pour les extensions et annexes accolées (contiguïté avec une construction principale ou un mur préexistant).

Clôtures : les dispositions suivantes s'appliquent uniquement aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi qu'aux locaux d'habitation.

Lorsqu'elles existent, les clôtures* doivent :

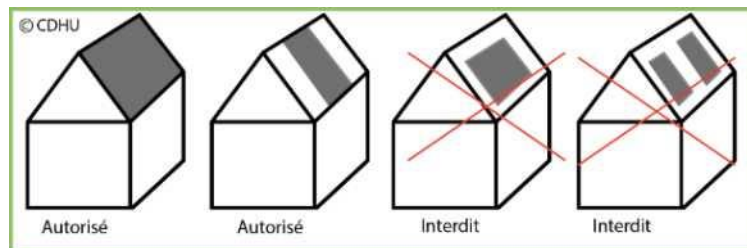
- par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions* et clôtures avoisinantes et s'inscrire en harmonie avec elles. Elles ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur, sauf impératif de sécurité ;
- permettre de créer des liens avec le paysage environnant (plantation de haies d'essences locales diversifiées, d'alignements d'arbres, par la reconstitution de murets...)
- être végétalisées et permettre la circulation de la biodiversité. Les murs pleins sont interdits, à l'exception des murets en pierres apparentes.

Dispositifs de production d'énergie renouvelable :

Les constructions nouvelles accueillant des installations photovoltaïques en toiture sont autorisées pour les bâtiments agricoles, à condition d'être intégrés dans un ensemble bâti agricole composé d'au moins 2 constructions existantes situées à moins de 50 m l'une de l'autre.

Les panneaux solaires et cellules photovoltaïques doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

Ils seront accolés à la toiture, du mur gouttereau au faîtage, suivant un axe vertical.



STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement doivent être proportionnés au projet et gérés sur le domaine privé. La notice du permis de construire ou d'aménager devra justifier la prise en compte du stationnement dans le projet.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

L'esprit de la règle (extrait du rapport de présentation)

« Il s'agit d'une zone naturelle, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique. Elle comprend des STECAL Nc correspondant au périmètre des carrières et du CET. »

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Destination	Exploitation agricole et forestière	
Sous-destinations	Exploitation agricole	interdit
	Exploitation forestière	autorisé
Destination	Habitation	
Sous-destinations	Logement	autorisées sous condition
	Hébergement	interdit
Destination	Commerce et activité de service	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	interdit
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	autorisées sous condition
	Cinéma	interdit
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	autorisé
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	interdit
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Sous-destinations	Industrie	autorisées sous condition
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	interdit

CONDITIONS D'AUTORISATION

Sous- destinations	Conditions d'autorisation pour les constructions neuves
<i>Logement</i>	Autorisé dans le cadre d'un changement de destination, à condition d'être repérés sur les plans de zonage par une étoile et de ne pas compromettre le fonctionnement d'une exploitation agricole
<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	
<i>Industrie</i>	Autorisé sous réserve d'être situées dans le sous-secteur Nc, être liées et nécessaires à l'exploitation de la carrière et à la transformation des matériaux extraits, au stockage, à la commercialisation, à l'utilisation et à la valorisation des matériaux transformés.
<i>Entrepôt</i>	
<i>Bureau</i>	

Sont autorisées en zone N les affectations et usages du sol suivants :

- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de :
 - 50 % de la surface de plancher existante de l'habitation ;
 - et de 60 m² de surface de plancher supplémentaire ;
- La construction et l'extension d'annexes à l'habitation à condition d'être incluses dans un rayon de 30 mètres à compter de tout point de la maison d'habitation, dans la limite de :
 - 50 % de la surface de plancher existante de l'habitation ;
 - et de 2 annexes maximum par habitation ;
 - et de 60 m² maximum d'emprise au sol cumulée ;
 - et de ne pas compromettre la vocation naturelle ou la qualité paysagère du site.
- Ces dispositions (extensions et annexes) ne sont applicables qu'une seule fois :
 - la surface de référence est donc celle de l'habitation (extensions existantes comprises) à la date d'approbation du PLU ;
 - le plafond de 2 annexes exprime un maximum prenant en compte les annexes existantes à la date d'approbation du PLU et ne s'applique pas aux piscines.

Sont autorisés dans le sous-secteur Nc :

- les affouillements et exhaussements de sol liés à l'exploitation et à la remise en état des carrières ;
- les ouvrages, installations et travaux nécessaires à l'activité extractive et manufacturière directement liées à l'exploitation des carrières, y compris les infrastructures et équipements liés au stockage (plates-formes de stockage des produits finis de pièces détachées, etc.) et au transport des matériaux (tapis roulants, ponts bascules, voies ferrées, voies de circulation, etc.) ;
- les Installations de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) comprenant le stockage définitif, le tri, le transit et la valorisation de produits inertes provenant de l'extérieur des carrières ;

- les installations et infrastructures liées et nécessaires à l'utilisation et la valorisation des matériaux transformés, telles que les centrales d'enrobage à chaud, à froid, etc.

INSTALLATIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont également interdits :

- les dépôts de matériaux, de ferrailles et de déchets sauf dans le sous-secteur Nc ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage de moins de 10 unités ;
- les installations photovoltaïques au sol sauf dans le sous-secteur Nc.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- **Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Les nouvelles constructions doivent respecter un recul d'au moins 5m par rapport aux voies.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les nouvelles constructions doivent s'implanter en retrait au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m ($L > H/2$ et $L > 3$ mètres).

- **Hauteur des constructions**

Les constructions principales ne peuvent dépasser la hauteur maximale définie sur le plan des hauteurs à savoir 14m.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 mètres.

- **Emprise au sol**

Dans les sous-secteurs Nc, l'emprise au sol des nouvelles constructions ne peut excéder 20% de la surface totale de l'unité foncière sur laquelle elles sont implantées.

Les installations de panneaux photovoltaïques au sol n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

QUALITE DU CADRE DE VIE

Se reporter à l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « Insertion paysagère du bâti en zone agricole et naturelle »

Pour les bâtiments d'activité isolés liés aux exploitations forestières, l'inclinaison de pente des toitures doit être comprise entre 15 à 25 %.

Les toitures à un pan peuvent être autorisées uniquement pour les extensions et annexes accolées (contiguïté avec une construction principale ou un mur préexistant).

Clôtures : les dispositions suivantes s'appliquent uniquement aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi qu'aux locaux d'habitation.

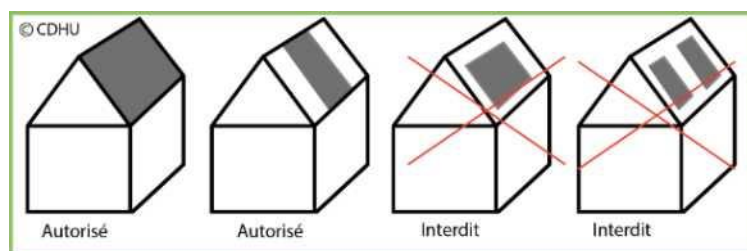
Lorsqu'elles existent, les clôtures* doivent :

- par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions* et clôtures avoisinantes et s'inscrire en harmonie avec elles. Elles ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur, sauf impératif de sécurité ;
- permettre de créer des liens avec le paysage environnant (plantation de haies d'essences locales diversifiées, d'alignements d'arbres, par la reconstitution de murets...);
- être végétalisées et permettre la circulation de la biodiversité. Les murs pleins sont interdits, à l'exception des murets en pierres apparentes.

Dispositifs de production d'énergie renouvelable :

Les panneaux solaires et cellules photovoltaïques doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

Ils seront accolés à la toiture, du mur gouttereau au faîtage, suivant un axe vertical.

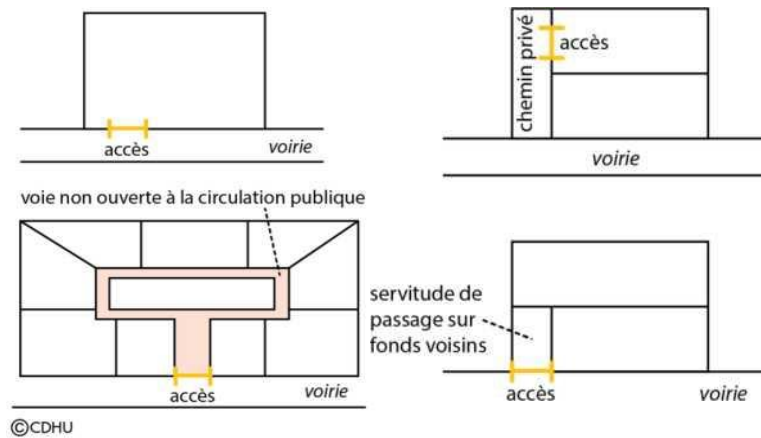


STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement doivent être proportionnés au projet et gérés sur le domaine privé. La notice du permis de construire ou d'aménager devra justifier la prise en compte du stationnement dans le projet.

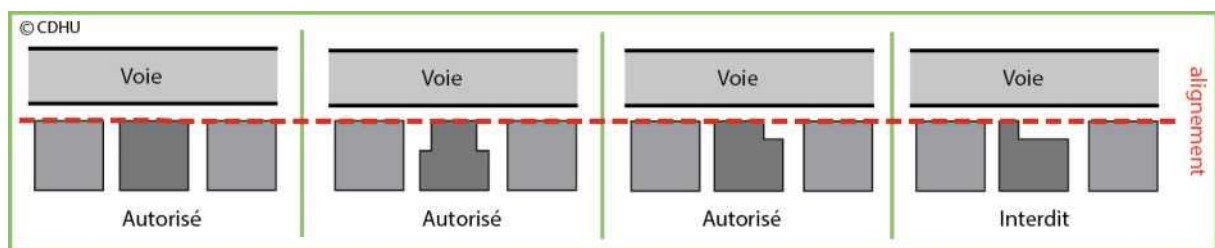
TITRE V : LEXIQUE

Accès : point de jonction entre un terrain et une de voie de desserte publique ou privée (qui doit être carrossable), situé sur l’emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisins (cf. article 682 du Code civil). Il correspond donc à l’ouverture en façade d’un terrain privé (portail, porche) donnant sur une voie de desserte et au cheminement y conduisant sur ledit terrain privé



Alignement : il correspond à la limite entre les voies ouvertes au publiques et les propriétés privées riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des départements et des communes affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. Les éléments de construction (auvents, portiques, etc.), les équipements techniques et architecturaux (éléments de modénature, balcons, etc.) ne sont pas pris en compte pour l’appréciation du respect de l’alignement.

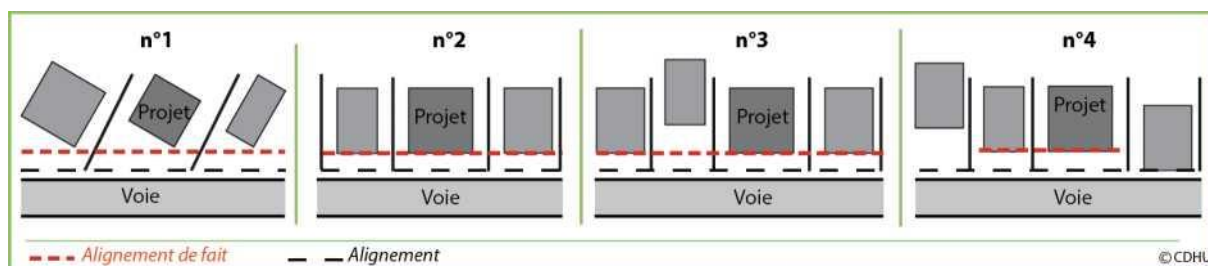
• Dans le présent règlement, l’obligation d’une implantation à l’alignement signifie que la construction doit comporter **au moins une part significative du linéaire de façade sur rue à l’alignement**. Cette définition permet de préserver l’harmonie d’ensemble lorsqu’elle existe tout en introduisant une flexibilité pour permettre des décrochés dans le bâti, par exemple afin de préserver un espace pour garer un véhicule sur le terrain d’assiette et ainsi éviter d’encombrer le domaine public.



• L’expression « alignement de fait » renvoie à l'implantation cohérente et homogène des **principaux éléments bâtis** implantés dans la bande primaire le long d'une rue :

- dans le cas où les parcelles voisines de part et d’autre comprennent chacune 1 construction principale implantée à une distance X de l’alignement, la construction nouvelle doit respecter cette distance (schémas n°1 et 2) ;
- dans le cas où les parcelles voisines comprennent chacune 1 construction principale implantée à une distance X de l’alignement qui diffère, la construction nouvelle doit respecter la distance de l’une des deux constructions principales par rapport à l’alignement, en privilégiant la ligne d’implantation dominante à l’échelle de la rue (schéma n°3) ;

dans le cas où les constructions ne suivent pas une ligne d'implantation dominante à l'échelle de la rue, la construction nouvelle doit s'implanter avec un recul maximal égal à celui de la construction principale voisine implantée le plus loin de l'alignement (schéma n°4).



Annexe (lexique national) : « une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. »

Précisions pour l'emploi de la définition : une annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Bâtiment (lexique national) : « un bâtiment est une construction couverte et close. »

Précisions pour l'emploi de la définition : un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison (1) de l'absence totale ou partielle de façades closes, (2) de l'absence de toiture ou (3) de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Bande (d'implantation) primaire ou secondaire : lorsque l'implantation des nouvelles constructions est encadrée par un plafond d'emprise au sol sur une bande de X mètres de profondeur définie par rapport aux voies et emprises publiques, on distingue la *bande primaire d'implantation* (qui est celle qui jouxte l'alignement) de la *bande secondaire*.

Caravane : au titre de l'article R. 111-47 du Code de l'Urbanisme, est considérée comme caravane le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction. Elle diffère des résidences mobiles de loisirs par le fait que le code de la route **l'autorise à circuler sur la voie publique**.

Changement de destination : il y a changement de destination lorsqu'il y a modification d'usage d'une construction principale nécessitant le passage de l'une à l'autre des 5 destinations prévues à l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme. Le changement de sous-destination n'est contrôlé dans le cadre d'un permis de construire, lorsqu'il intervient parallèlement à des travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment.

Claire-voie : type de clôture ou garde-corps formé de barreaux ou de grillage, espacés et laissant le jour passer entre eux.

Clôture : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à **séparer deux propriétés** : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture **pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite** pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé, etc.

La clôture comprend les piliers et les portails. L'éventuelle partie de soutènement n'est pas prise en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.

Construction (lexique national) : « une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. »

Précisions pour l'emploi de la définition : la notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

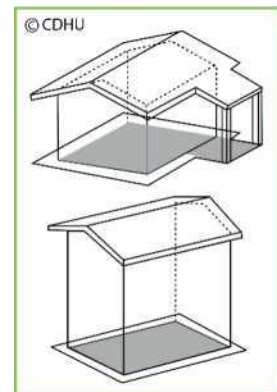
La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

Construction existante (lexique national) : « une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. »

Construction principale : renvoie au bâtiment ayant la **fonction principale** dans un ensemble de constructions ou au **bâtiment le plus important** dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Emprise au sol (lexique national) : « l'emprise au sol est la **projection verticale du volume de la construction**, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les éléments de modénature sont exclus, de même que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

Précisions pour l'emploi de la définition : les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.



Espaces libres : espaces sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement imperméabilisées.

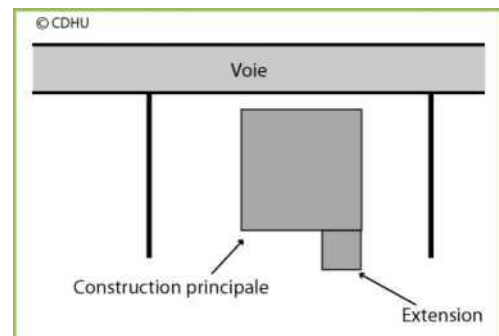
Espace vert de pleine terre : un espace vert est considéré comme de pleine terre lorsque :

- cet espace se situe en dehors de l'emprise des constructions existantes ou projetées ;
- cet espace est végétalisé en surface (laissé à l'état naturel, jardiné ou cultivé) ;
- les éventuels aménagements et ouvrages existants ou projetés n'entravent pas le raccordement direct de son sous-sol à la nappe phréatique.

Espaces verts : espaces végétalisés en surface (laissé à l'état naturel, jardiné ou cultivé).

Exhaussement : élévation du niveau du sol naturel par remblai (ajout de terres).

Extension (lexique national) : « l'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. »



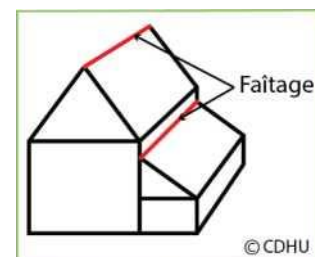
Précisions pour l'emploi de la définition : l'élément

essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

Extension mesurée : dans le présent règlement, on considère mesurée une extension d'environ 30 % de la construction existante.

Façade (lexique national) : « les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. »

Faîtage : ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées, ou ligne de jonction haute entre un pan unique et la façade sur laquelle il s'appuie.

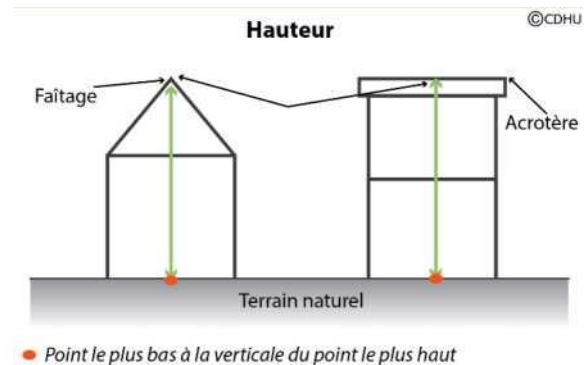


Gabarit (lexique national) : « le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol. »

Précisions pour l'emploi de la définition : la notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Habitation légère de loisirs (HLL) : au titre de l'article R. 111-37 du Code de l'Urbanisme, sont regardées comme des habitations légères de loisirs (HLL) les **constructions** démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Elle diffère des caravanes et résidences mobiles par **l'absence du caractère permanent de sa mobilité**.

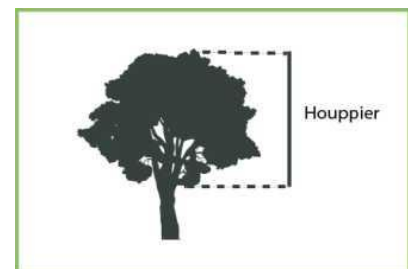
Hauteur (lexique national et complément) : « la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. » La hauteur totale d'une construction peut également être exprimée en nombre d'étages (minimum ou maximum).



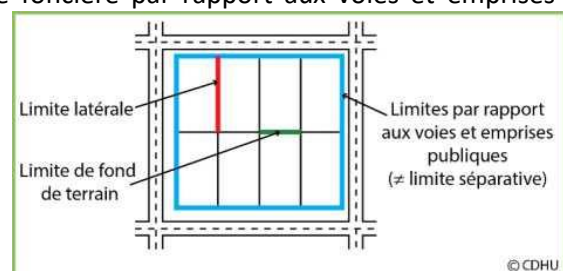
Précisions pour l'emploi de la définition : la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Outre les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps), les antennes sont également exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique.

Houppier : partie d'un arbre constituée de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc.



Limite séparative (lexique national) : « les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques »



Local accessoire (lexique national) : « le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. »

Précisions pour l'emploi de la définition : les locaux accessoires peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante... De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Lotissement (L442-1 du code de l'urbanisme) : constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Opération d'aménagement d'ensemble : une opération d'aménagement d'ensemble se définit en premier lieu par opposition à une opération individuelle. Elle renvoie au-delà à un aménagement pensé sur la totalité de terrains constituant un groupe homogène et cohérent pour réaliser un ensemble de logements sans générer de « reliquats » de terrains.

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du présent PLU les procédures ou dispositifs opérationnels suivants portant sur au moins 5 logements : les zones d'aménagement concerté, les lotissements, les permis valant division.

Sa réalisation peut faire l'objet d'une opération unique ou d'opérations successives, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement cohérent du site.

Opération de renouvellement urbain : Une opération de renouvellement urbain s'inscrit dans le principe de redynamisation du centre-ville, elle est appréciée selon plusieurs critères définis ci-après :

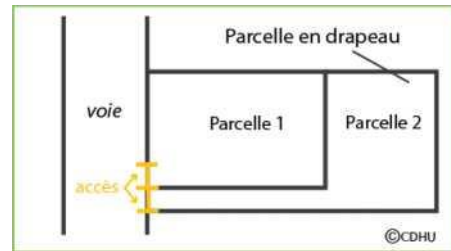
- Opération de restructuration permettant une sortie de vacance d'au moins 5 logements et comportant ou non une extension,
- Opération de démolition reconstruction permettant la mise en place d'un programme mixte, la création d'un groupe hôtelier, d'un programme de logements collectifs, de bureaux ou d'équipements publics dont la surface de plancher totale est supérieure à 500m²,
- Opération visant la restructuration d'un îlot urbain complet ou remanié à hauteur de 60% du foncier constitutif de l'îlot.

Retrait ou recul : le recul ou retrait est la distance séparant la construction des emprises publiques, des voies ou des limites séparatives. Il se mesure horizontalement ou perpendiculairement aux limites.

Le retrait ou recul par rapport aux limites séparatives se mesure en tous points de la construction.

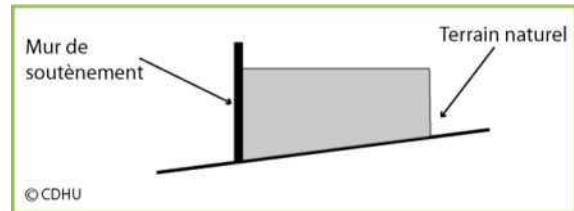
Réhabilitation : travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur d'un bâtiment.

Parcelle en drapeau : une parcelle dite en drapeau est une parcelle ayant un accès très étroit sur le domaine public et qui s'élargit en cœur d'îlot.



Pignon en attente : se dit d'une façade aveugle située le long d'une limite séparative sur laquelle une nouvelle construction peut venir s'adosser.

Soutènement (murs, enrochements, talus...) : un mur de soutènement a pour rôle de maintenir des massifs de terre. Il ne constitue pas une clôture.



Surface de plancher (d'une construction) : elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque **niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieur à 1,80 mètres**. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée.

Il convient donc de **déduire les surfaces occupées** par :

- les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- les cages d'ascenseurs et d'escaliers ;
- les aires de stationnement à destination de véhicules motorisés ou non (y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres) ;
- les caves ou celliers annexes des logements en habitat collectif (dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune) ;
- les combles non aménageables (pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial) ;
- les locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitation collectifs (y compris les locaux de stockage des déchets) ;
- les circulations intérieures pour l'habitat collectif (déduction forfaitaire de 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation).

Terrain naturel ou sol naturel : il s'agit du sol tel qu'il existe, avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation d'un projet donné.

Toiture végétalisée : toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale au moins être égale à 0,1 mètre.

Unité foncière : îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voies ou emprises publiques (lexique national) : « la voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. »

Précisions pour l'emploi de la définition : les **dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble des voies** dès lors qu'elles sont ouvertes à la circulation publique, indépendamment de leur statut de voie publique ou privée et de leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). A titre d'exemple, est considérée comme « ouverte à la circulation publique » une voie privée en impasse desservant six propriétés dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès.

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques.