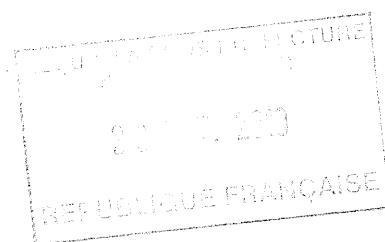


Plan Local d'Urbanisme

Commune de
PEYRUIS

- 1 Rapport de présentation
- 2 PADD
- 3 Orientations d'aménagement
- 4 Règlement**
- 5 Documents graphiques
- 6 Annexes

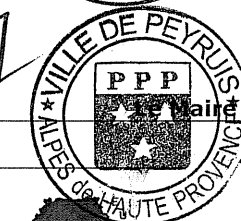


POS initial
Approuvé le : 3 Décembre 1993
Modifié le : 16 Mai 1997
Modifié le : 19 Septembre 1997
Modifié le : 17 Janvier 2000
Modifié le : 27 Août 2003

REVISION

Arrêté par délibération du conseil
municipal du : 10 Décembre 2009

Approuvé par délibération du conseil
municipal du : 19 Octobre 2010



François ESTRANGIN

Urbanistes

Micropolis – Bâtiment La Bérardie – 05000 GAP

EURECAT
Karine CAZETTES





SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	1
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"	9
ZONE Ua	9
ZONE Ub	14
ZONE Uc	19
ZONE Ue	23
ZONE Uea	27
ZONE Up	31
ZONE Us	34
ZONE Ut	37
ZONE Uz	40
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "AU"	49
ZONE AUb	49
ZONE AUc	54
ZONE AUf	59
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A"	63
ZONE A	63
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N"	67
ZONE Nn	67
ZONES Nh et Ne	71
ZONE Nc et Np	75
ZONE Ncc	79
ZONE Nj	82
ZONE Nph	85
ANNEXES	89
Stationnement	Erreur ! Signet non défini.
Quelques définitions	89



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de **PEYRUIS**.

ARTICLE 2 - Portées respectives du règlement et des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1 - Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme et celles relatives à l'acte de construire et à divers modes d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant notamment :
 - les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières. Celles-ci sont reportées en annexe du dossier.
 - la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne.
 - la loi du 27 septembre 1941 portant sur la réglementation des fouilles archéologiques
 - le Code de la Construction et de l'Habitation
 - le Code Rural
 - le Code Forestier
 - les droits des tiers issus du Code Civil

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en plusieurs zones:

Les zones urbaines : U

Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ua et Ub correspondent à des zones d'urbanisation traditionnelle des villages avec logements, commerces et artisanat non nuisant.

Ua : zone d'habitat – centre de village.

- **Ua1** correspondant au centre ancien
- **Ua2** correspond au secteur de la place centrale à créer

Ub : zone d'habitat périphérique plus ou moins dense.

- **Ub 1** : 1ère couronne et gare, habitat dense
- **Ub 2** : habitat périphérique moyennement dense
 - **Ub2(PAE)** soumis à PAE
- **Ub 3** : habitat périphérique peu dense, non raccordé au réseau collectif d'assainissement

Uc : correspond à des zones dédiées aux activités économiques.

Uca : secteur pour activités économiques artisanales et commerciales

Uci : secteur pour activités économiques à dominante industrielle

Ue : zone réservée aux équipements publics et d'intérêt général.

Uea : zone destinée aux équipements autoroutiers et à leurs aménagements connexes

Up : Zone d'intérêt patrimonial

Us : Zone d'activités sportives et de loisirs

Ut : Zone d'activités touristiques

Uz : Zone d'activités économiques sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble (ZAC de la Cassine).

Les zones à urbaniser : AU

Il s'agit des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

AUb : zones d'habitat périphérique (comme la zone **Ub**), soumises à condition préalable.

AUba : secteur nécessitant une opération d'ensemble avant urbanisation.

AUbe : secteur nécessitant la réalisation d'équipements avant urbanisation (Cf. Ub2)

AUc : zones dédiées aux activités économiques (comme la zone **Uc**), soumises à condition préalable.

AUf : zone d'urbanisation future nécessitant une modification ou révision du PLU.

Les zones agricoles : A

Il s'agit des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

A : zone agricole sans aucune construction sauf celles nécessaires à l'activité agricole et les équipements publics indispensables dans la zone.

Les zones naturelles à protéger : N

Il s'agit des secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Nn : zone naturelle à protection forte.

Nh/Ne : zones naturelles où existent déjà des constructions à vocation de logement ou d'activités économiques

Nh : zone déjà habitée avec extension mesurée possible, sans création de logement

Ne : zone accueillant une activité économique avec extension mesurée possible

Nc/Np : zones naturelles où existent des constructions intéressantes sur le plan patrimonial ou architectural

Nc : bâti de type "cabanon" avec restauration autorisée sans changement de destination (ni logement, ni occupation permanente), sans desserte par les réseaux

Np : bâti d'intérêt patrimonial ou architectural avec changement de destination autorisé

Ncc : zone naturelle d'accueil touristique avec hébergement de type camping

Nj : zones naturelles à vocation de jardins

Nph : zones naturelles à vocation de développement des énergies renouvelables

ARTICLE 4 – Prise en compte des risques

Le Plan de Prévention des Risques (PPR) approuvé le 29/03/2004 est annexé au PLU.
Le zonage du PPR est reporté sur les documents graphiques du PLU.
Le règlement du PPR s'impose au PLU.

ARTICLE 5 - Adaptations mineures

§.I. Dispositions particulières

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).

§.II. Autres dispositions

A) Champ d'application : articles 1 et 2 de chaque zone.

Les prélèvements de matériaux dans les cours d'eau, aux fins d'entretien et de curage de leur lit, leur endiguement et d'une façon générale, les dispositifs de protection contre les risques naturels peuvent être autorisés nonobstant les règles applicables à la zone.

B) Champ d'application : articles 3 à 15 de chaque zone.

- Bâtiments existants : lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'occupation du sol peut être accordée pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- Ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics (transport public d'électricité, télécommunications, transport ferroviaire, etc.) : le règlement de chaque zone peut fixer des règles particulières les concernant. Les règles des articles 10 et 11 de toutes les zones concernant la hauteur maximum des constructions et installations et des clôtures ainsi que les matériaux imposés ne s'appliquent pas quand des impératifs techniques ou de sécurité s'y opposent.

ARTICLE 6 - Définitions

Voir aussi en annexe au présent règlement, page 89.

Construction annexe :

♦ construction isolée ne faisant pas partie du volume d'une construction principale et n'ayant pas de vocation d'hébergement. Il s'agit par exemple des constructions à usage de: garage, abri de jardin, bûcher, équipement technique (abri container, transformateur..).

Aménagement dans le volume existant :

♦ opération conçue à l'intérieur des murs existants. Les accès, escaliers, balcons non fermés peuvent être autorisés sous la toiture

Hauteur des constructions :

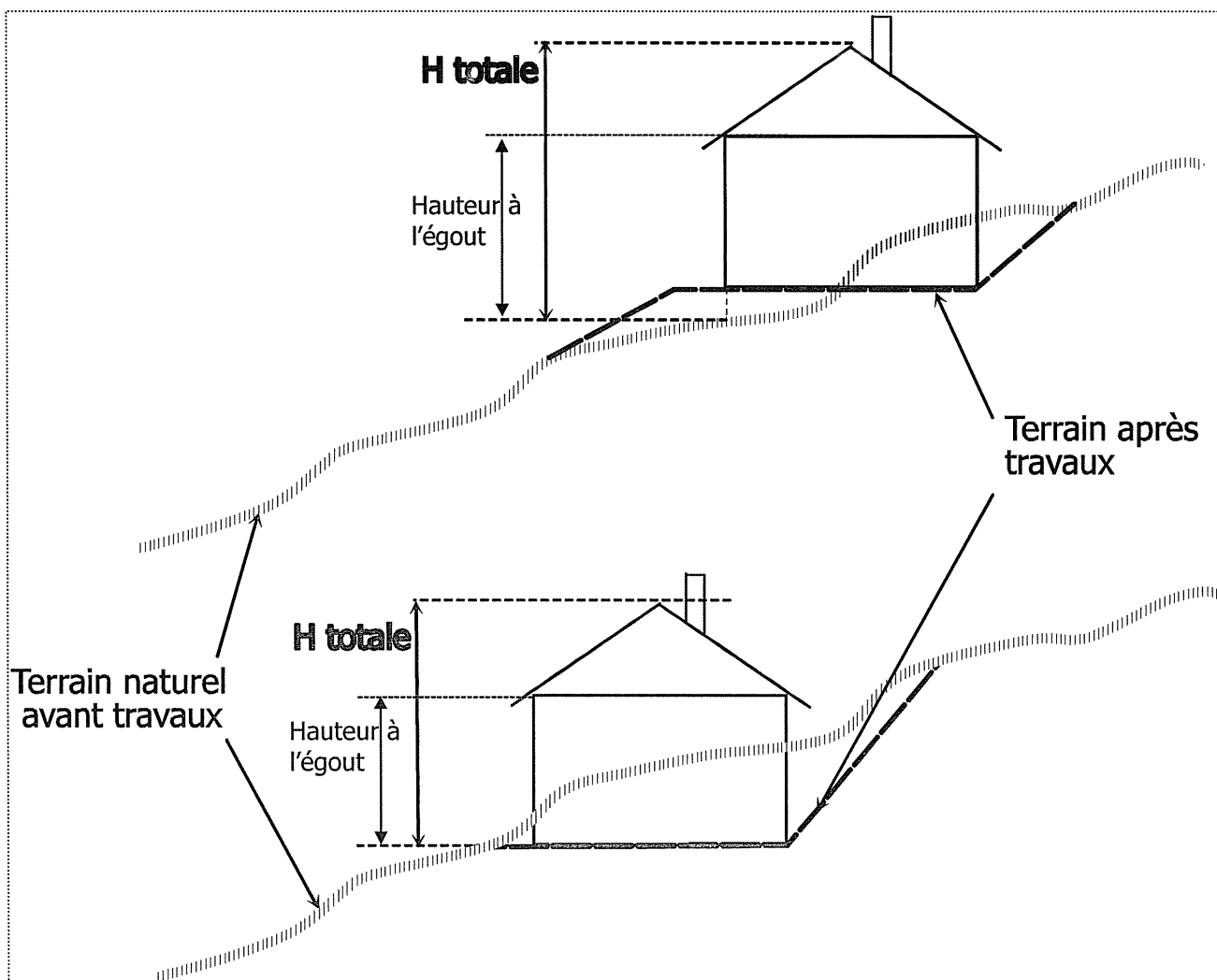
(Attention, en zone Uz, la définition de la hauteur est particulière).

♦ La hauteur totale est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

♦ La hauteur peut aussi être mesurée entre le sol existant et l'égout de toiture : l'égout de toiture est la ligne supérieure du plan vertical de la façade (ligne de départ de la pente de la toiture, partie supérieure de l'acrotère).

♦ Par sol existant il faut considérer (cf. illustration ci-dessous) :

- le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial.
- le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.



ARTICLE 7 - Rappels

- ♦ l'édification des clôtures est soumise à déclaration sur l'ensemble du territoire communal en vertu de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.
- ♦ selon leur nature et leur localisation, les installations et aménagements sont soumis soit à la déclaration préalable prévue à l'article R 421-23 soit à l'autorisation prévue aux articles R.421-19 et suivants du Code de l'urbanisme.
- ♦ les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques.
- ♦ les défrichements sont soumis à autorisation dans certains espaces boisés non classés, régis par le code forestier.

ARTICLE 8 - Reconstruction

Sauf stipulation contraire du règlement et sous réserve des conditions spécifiques liées à la viabilité et à la sécurité, la reconstruction des bâtiments détruits ne répondant pas à la vocation de la zone est autorisée, à l'identique et sans changement de destination, à condition que la destruction ne trouve pas son origine dans un risque naturel.

ARTICLE 9 – Accès et voirie

Sauf disposition contraire figurant à l'article 3 du règlement de chaque zone, les dispositions ci-dessous s'appliquent.

§.I. Accès

- ♦ Tout terrain enclavé est inconstructible. Il peut être désenclavé par une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- ♦ Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
- ♦ Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- ♦ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. Par ailleurs, l'ouverture des portails s'effectue à l'intérieur des propriétés.
- ♦ Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (cas des carrefours, des virages, avec manque de visibilité ou de la déclivité trop importante de ces accès).
- ♦ Des accès impératifs peuvent être indiqués sur les documents graphiques.

§.II. Voirie

- ♦ Les voies doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- ♦ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, en tenant compte du caractère du village.
- ♦ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 10 – Desserte par les réseaux

Les raccordements aux voiries et réseaux doivent s'effectuer dans les conditions précisées par les services gestionnaires correspondants.

Sauf disposition contraire figurant à l'article 4 du règlement de chaque zone, les dispositions ci-dessous s'appliquent.

§.I. Eau potable

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle qui en consomme doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

§ .II. Assainissement

1) Eaux usées

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte.
- ♦ L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut rester subordonnée à un pré traitement. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les réseaux publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages de collecte et traitement. L'autorisation fixe les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.
- ♦ L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts à eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- ♦ Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, les fossés latéraux des voies n'ayant pas vocation à les recevoir.
- ♦ En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins. De plus, en l'absence de réseau, il doit être réalisé pour toute construction nouvelle un dispositif de rétention des eaux de pluie proportionnel à la surface imperméabilisée (toiture et surface au sol : stationnements, et voiries, ...) calculée sur les bases suivantes : pour 150 m² imperméabilisés capacité minimum de rétention de 3 m³ minimum avec un débit de sortie maximum de 5l/mn.
- ♦ Les dispositifs de collecte des eaux pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou qui sera mis en place ultérieurement.

§ .III. Autres réseaux

- ♦ Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux autres réseaux sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être posée sur les façades au niveau de la corniche, tous les réseaux devant emprunter le même tracé.

ARTICLE 11 – Aspect extérieur des constructions

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

Il est rappelé qu'en vertu des articles R.431-8 et suivants et R.441-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, toute demande en vue d'une construction ou d'un aménagement doit comprendre les éléments montrant l'intégration du projet au site bâti et naturel environnant et doit indiquer les plantations existantes sur le terrain.

La publicité et les enseignes publicitaires doivent respecter les dispositions du chapitre 1^{er} du Titre VIII du Code de l'Environnement.

La Commune est en droit de prendre toutes les dispositions utiles en ce qui concerne:

- L'affichage et la publicité,
- Le ravalement des immeubles.

ARTICLE 12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements suffisants prévus à cet effet.

§.I. Dispositions générales

Sauf disposition contraire figurant à l'article 12 du règlement de chaque zone, les dispositions ci-dessous s'appliquent.

Sauf dans les cas d'exemption totale ou partielle prévus au §III du présent article, il est exigé

- Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place pour 50 m² de SHON,
- Pour les constructions à usage de bureaux ou services, 1 place pour 25 m² de SHON,
- Pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat, 1 place pour 25 m² de SHON,
- Pour les hôtels, 1 place pour 20 m² de SHON,
- Pour les restaurants, 1 place pour 10 m² de SHON de la salle.
- Pour les constructions scolaires : 1 place par classe pour l'enseignement du 1^{er} degré et 2 par classe pour l'enseignement du second degré.

Les autres constructions sont soumises aux normes applicables aux constructions auxquelles elles sont le plus directement assimilables.

§.II. Dispositions particulières

Ces places doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Conformément à l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du paragraphe précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

§ III. Exceptions

Il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où des travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette (Art. L.123.1.3 du Code de l'Urbanisme).

Par ailleurs, les dispositions de l'ensemble des articles 12 du Titre 2 du présent règlement, relatifs au stationnement, ne sont pas applicables dans le cas d'aménagement d'immeubles existants dont le volume n'est pas modifié et dont la destination ne change pas ou n'entraîne pas d'augmentation de la fréquentation.

Enfin, conformément à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce. De même, pour certains équipements cinématographiques soumis à autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"

ZONE Ua

Caractère dominant de la zone : Zone équipée et agglomérée correspondant au centre ville où les constructions sont généralement contiguës.

Sont admises les constructions usuelles des villages (habitat, certaines activités)

La zone est subdivisée en deux secteurs :

- **Ua1** correspondant au centre ancien
- **Ua2** correspond au secteur de la place centrale à créer

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ua 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ♦ les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ua 2,
- ♦ le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs
- ♦ les parcs d'attraction,
- ♦ les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux indiqués à l'article Ua2
- ♦ l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ♦ les dépôts de véhicules,
- ♦ les constructions et installations agricoles et industrielles,

En secteur Ua2, toute construction nouvelle, tout changement de destination, toute extension et toute réhabilitation portant sur plus de 200 m² de SHOB n'entrant pas soit dans une opération d'ensemble soit dans un projet portant sur 800 m² de SHON minimum.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

- ♦ les constructions à usage d'activités économiques, sous réserve qu'elles n'apportent pas de risque ou de nuisance et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.
- ♦ les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où elles sont indispensables aux habitants de la zone ou dont la localisation dans la zone est impérative et à condition que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique. L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances
- ♦ les exhaussements ou affouillements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ou à la protection contre les risques naturels.

En secteur Ua2, , tout changement de destination, extension ou réhabilitation portant sur plus de 200 m² de SHOB ainsi que toute construction nouvelle n'est autorisé que dans le cadre soit d'une opération d'ensemble portant sur au moins 1500 m² de terrain, soit dans un projet portant sur 800 m² de SHON minimum.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 – Accès et voirie

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 s'appliquent.

Toutefois, **en secteur Ua1**, en cas d'impossibilité technique, il peut être dérogé aux règles suivantes :

- le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public
- l'ouverture des portails s'effectuera à l'intérieur des propriétés

ARTICLE Ua 4 – Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 10 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

- ♦ Le dépasse de toiture est autorisé au dessus de 4,50 m de hauteur.

En secteur Ua1

- ♦ Sauf impossibilité technique, architecturale ou foncière, les constructions nouvelles seront implantées sur l'alignement des voies ou en continuité des façades voisines.
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue à l'alignement.
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

En secteur Ua2,

- ♦ Les règles du secteur Ua1 s'appliquent hors opération d'ensemble et aux limites extérieures de celle-ci (Article R.123-10-1 du CU).

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

Le long des limites latérales, au-delà d'une bande de 10 mètres, mesurée à partir de l'alignement, ainsi que le long des limites séparatives qui ne touchent pas une voie, toute construction pourra être implantée, soit en limite, soit à 3 mètres au minimum de la limite séparative.

Les constructions implantées sur l'alignement des voies devront être édifiées

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit sur une limite latérale et à une distance minimale de 3 mètres de l'autre limite.

En secteur Ua2,

♦ les règles ci-dessus s'appliquent hors opération d'ensemble et aux limites extérieures de celle-ci (Article R.123-10-1 du CU).

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

♦ La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 3 mètres.

En secteur Ua2,

♦ les règles ci-dessus s'appliquent hors opération d'ensemble et aux limites extérieures de celle-ci (Article R.123-10-1 du CU).

ARTICLE Ua 9 - Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE Ua 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 6)

♦ La hauteur, mesurée à l'égout du toit, doit rester en harmonie avec celle des constructions avoisinantes

♦ La hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres mesurés à l'égout du toit. De plus, en façade sur rue, la hauteur à l'égout du toit ne doit pas dépasser de plus de 1,5 mètre celle de l'immeuble contigu le plus élevé.

En secteur Ua2, les façades ne donnant pas directement sur rue peuvent avoir une hauteur à l'égout de 13 mètres maximum.

ARTICLE Ua 11 - Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre 1 s'appliquent. S'y ajoutent les dispositions suivantes :

La référence de la zone est l'architecture ancienne dont les caractéristiques sont à préserver.

Volumes

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible. Les annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que les constructions existantes.

Les aménagements ou extensions des constructions doivent respecter les volumes existants, notamment au niveau des toitures.

Toitures

Les toitures sont en harmonie avec les toitures environnantes, simples, avec une pente comprise entre 25% et 35%. Les toits en terrasse sont interdits, sauf en retrait du plan de toiture et dans la limite de 30% du pan de toiture concerné. En couverture, seule la tuile canal, éventuellement posée sur plaque sous tuile, est admise. Les teintes sont dans les nuances d'ocre.

Les ouvertures en toiture doivent rester l'exception ; elles prennent la forme de châssis intégrés dans le plan du toit, en harmonie avec les ouvertures en façade et dans la limite de 30% du pan de toiture concerné. Les règles des ouvertures en toiture (plan de toiture, harmonie avec les ouvertures en façade, et limite de 30%) s'appliquent aux installations destinées à l'utilisation de l'énergie solaire. Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées.

Les souches de cheminée pour les conduits de fumées ou de ventilation sont de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de tuiles maçonnées, mais en aucun cas de tuyaux de fibrociment ou de tôles.

Façades

Les façades sur rue ne doivent pas être constituées de pignons et ne doivent présenter qu'un seul aplomb depuis le sol jusqu'à l'égout du toit.

Les façades sur rue et sur cour sont traitées avec les mêmes matériaux qui sont l'enduit et exceptionnellement la pierre de pays apparente (à "pierre vue").

Les enduits sont réalisés en harmonie avec la typologie des façades. Pour l'essentiel, la finition est teintée dans la masse (enduit gratté ou finement taloché), ou badigeonnée (enduit lissé fin).

Les enduits, correspondants aux matériaux utilisés dans la région, doivent rester dans les nuances ocrées.

Sont interdits tous éléments saillants en façade (à l'exception des appuis de fenêtre, dans la limite de 5 cm);

Ouvertures

Les ouvertures doivent respecter la proportion des ouvertures traditionnelles, plus hautes que larges. Les baies sont obturées par des volets pleins ou à persiennes ni repliables ni projetables.

Commerces

Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage, ou de l'entresol, ou du bandeau établi au dessus du rez-de-chaussée.

Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.

Les enseignes doivent être réalisées :

- de préférence en lettres séparées, ou exceptionnellement en panneaux éclairés extérieurement, sans pouvoir dépasser de plus de 20 cm l'aplomb de la façade.
- ou sous forme de drapeaux traditionnels ouvragés d'une surface maximum de 0,8 m².

Clôtures

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures sur les voies publiques ou privées, facultatives, sont constituées d'un muret de hauteur comprise entre 0,30m et 1 mètre, de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale. Un mur existant de plus grande hauteur peut être restauré sans modifier sa hauteur et, éventuellement, prolongé à la même hauteur pour des raisons d'harmonie dans une même unité foncière. Le mur ou le muret peut être surmonté d'une grille métallique ou d'un grillage rigide, peint ou revêtu, dans la limite d'une hauteur totale de 1,80 mètres.

Les clôtures sur limites séparatives doivent être en harmonie avec les clôtures sur rue et peuvent être constituées de murs de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale ou de grilles ou grillage plastifié directement scellés au sol ou posés sur un muret. Elles peuvent être doublées d'une haie de végétation. La hauteur totale des clôtures et des haies doit rester inférieure à 1,80 mètres.

ARTICLE Ua 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre 1 s'appliquent, sauf en ce qui concerne les surfaces par place qui sont les suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place par logement de moins de 80 m² de SHON, 2 places par logement de 80 m² de SHON ou plus,
- Pour les constructions à usage de bureaux ou services, 1 place pour 35 m² de SHON,
- Pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat, 1 place pour 35 m² de SHON,
- Pour les hôtels, 1 place pour 30 m² de SHON,
- Pour les restaurants, 1 place pour 15 m² de SHON de salle.

ARTICLE Ua 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

♦ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les plantations devront être réalisées avec des espèces locales ou champêtres.

♦ Les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement des véhicules doivent être traités, en espaces verts ou jardins et les espaces affectés au stationnement doivent recevoir un traitement minéral.

♦ Les citernes et les réservoirs devront être enterrés s'ils ne sont pas à l'intérieur de la construction.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) et autres densités

Le C.O.S n'est pas réglementé.

ZONE Ub

Caractère dominant de la zone : Zone équipée et agglomérée de type extension discontinue de village où les constructions ne sont généralement pas contiguës.

Sont admises les constructions usuelles des villages (habitat, certaines activités, équipements collectifs et d'intérêt général,...).

La zone est subdivisée en trois secteurs :

- **Ub1** correspond à un secteur d'habitat dense
- **Ub2** correspond à un secteur d'habitat assez dense, avec un sous-secteur
 - **Ub2(PAE)** soumis à PAE
- **Ub3** correspond à un secteur d'habitat peu dense et non déjà desservi par l'assainissement collectif.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ♦ les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ub 2,
- ♦ le stationnement isolé de caravanes,
- ♦ les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,
- ♦ les parcs d'attraction,
- ♦ les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation autres que ceux indiqués à l'article Ub2,
- ♦ l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ♦ les dépôts de véhicules,
- ♦ la création ou le développement de constructions et installations agricoles et industrielles,

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

- ♦ les constructions à usage d'activités économiques, sous réserve qu'elles n'apportent pas de risque ou de nuisance et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.
- ♦ les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où elles sont indispensables aux habitants de la zone ou dont la localisation dans la zone est impérative et à condition que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique. L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances

♦ les exhaussements ou affouillements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ou à la protection contre les risques naturels.

En secteurs Ub1 et Ub2, l'aménagement avec extension mesurée et la mise aux normes de bâtiments agricoles sont autorisés.

En sous-secteur Ub2(PAE), la construction de logements n'est autorisée que si elle respecte une densité d'au moins un logement par tranche entamée de 1300 m² d'unité foncière (par exemple, un logement pour 1200 m², 2 logements pour 1800 m², ...)

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 – Accès et voirie

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE Ub 4 – Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 10 du Titre 1 s'appliquent sauf pour l'assainissement des eaux usées domestiques en secteur Ub3 :

♦ **En secteur Ub3**, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte d'eaux usées dès qu'il existe. En l'absence de réseau public, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis dans le respect des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou collecteurs d'eau pluviale est interdite.

ARTICLE Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

♦ **En secteur Ub3**, en l'absence de réseau d'eaux usées, le terrain doit permettre un assainissement non collectif dans les conditions fixées par le Schéma Directeur d'Assainissement.

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

♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter :

- soit à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies,
- soit sur l'alignement du bâti existant.

♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement.

♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

♦ Le dépassé de toiture est autorisé au dessus de 4,50 m de hauteur.

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

- ♦ Les constructions doivent s'implanter :
 - soit sur les limites séparatives
 - soit à une distance minimale de 3 m des limites séparatives
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

- ♦ La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE Ub 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder, en % du terrain d'assiette de l'opération :

♦ En secteur Ub1

- de la tranche de 0 à 150 m² : 100%
- de la tranche de 150 à 300 m² : 70%
- de la tranche au-delà de 300 m² : 40%

[par exemple pour 400m² de terrain : $150m^2 + (150m^2 \times 70\%) + (100m^2 \times 40\%) = 295 m^2$]

♦ En secteurs Ub2 et Ub3

- de la tranche de 0 à 150 m² : 100%
- de la tranche de 150 à 300 m² : 65%
- de la tranche au-delà de 300 m² : 30%

[par exemple pour 400m² de terrain : $150m^2 + (150m^2 \times 65\%) + (100m^2 \times 30\%) = 277,5 m^2$]

ARTICLE Ub 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 6)

- ♦ La hauteur à l'égout ne doit pas être supérieure à :
 - 11 m en Ub1
 - 7 m en Ub2 et Ub3

ARTICLE Ub 11 - Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre 1 s'appliquent.

Volumes

Les constructions doivent présenter des volumes simples. Les annexes de plus de 4m² au sol doivent être réalisées dans les mêmes matériaux et avoir le même aspect que les constructions existantes. Les aménagements ou extensions des constructions doivent respecter les volumes existants, notamment au niveau des toitures.

Toitures

Les toitures sont en harmonie avec les toitures environnantes, avec une pente comprise entre 25% et 35%. Les toits en terrasse sont interdits, sauf en retrait du plan de toiture. En couverture, la tuile canal, et les matériaux de couleur et d'aspect similaires sont admis.

Les ouvertures en toiture prennent la forme de châssis dans le plan du toit, en harmonie avec les ouvertures en façade.

Les souches de cheminée pour les conduits de fumées ou de ventilation sont de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de tuiles maçonnées, mais en aucun cas de tuyaux de fibreciment ou de tôles.

Façades

Les façades sont enduites ou en pierre de pays apparente. Le bois apparent est admis dans la limite de 20% de la surface pour chaque façade.

Les enduits, correspondants aux matériaux utilisés dans la région, doivent rester dans les nuances ocrées.

Garde-corps

Ils sont en métal.

Solaire

Les installations destinées à l'utilisation de l'énergie solaire sont intégrées soit dans le plan de toiture soit dans le plan de façade et sont en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Terrassements

Ils sont limités, la construction devant s'adapter au terrain autant que possible. Les murs cyclopéens sont interdits.

Clôtures

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures sur les voies publiques ou privées, facultatives, sont constituées d'un muret de hauteur comprise entre 0,30m et 0,50 mètre, de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale. Dans la limite d'une hauteur totale de 1,80 mètres il peut être surmonté soit d'une grille métallique soit d'un grillage rigide, peint ou revêtu, soit d'un grillage souple obligatoirement doublé d'une haie. Ces clôtures peuvent être doublées, côté intérieur, d'une haie de végétation d'une hauteur de 1,80 mètres au maximum.

Les clôtures sur limites séparatives doivent être en harmonie avec les clôtures sur rue et peuvent être constituées de murs de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale ou de grilles ou grillage plastifié directement scellés au sol ou posés sur un muret. Elles peuvent être doublées d'une haie de végétation La hauteur totale des clôtures et des haies doit rester inférieure à 1,80 mètres.

ARTICLE Ub 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE Ub 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

♦ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les plantations devront être réalisées avec des espèces locales ou champêtres.

♦ Les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement des véhicules doivent être traités, en espaces verts ou jardins et les espaces affectés au stationnement doivent recevoir un traitement minéral.

♦ Les haies végétales seront aménagées sous forme de haies "libres" de façon à éviter les haies linéaires en limite de propriété.

♦ Les citernes et les réservoirs devront être enterrés s'ils ne sont pas à l'intérieur de la construction.

♦ **En secteurs Ub2 et Ub3,**

Les espaces libres supérieurs à 100 m² doivent être plantés.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) et autres densités

Le C.O.S n'est pas réglementé, sauf en sous-secteur Ub2 (PAE) et en secteur Ub3 où il est limité à 0,20.

L'extension des bâtiments agricoles en secteurs Ub1 et Ub2 est limitée à 20 % de la surface existante à la date d'opposabilité du PLU.



ZONE Uc

Caractère dominant de la zone : Zone équipée réservée principalement aux activités artisanales, industrielles ou commerciales.

La zone est subdivisée en deux secteurs :

- **Uca** : secteur pour activités économiques artisanales et commerciales avec un sous-secteur Uca3 non desservi par l'assainissement collectif
- **Uci** : secteur pour activités économiques à dominante industrielle

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uc 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ♦ Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à l'exception des logements de fonction dans les conditions fixées à l'article Uc2.
- ♦ Les constructions à usage hôtelier
- ♦ Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes.
- ♦ Les parcs d'attraction.
- ♦ L'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes ou destinés à l'implantation d'habitation légères de loisirs.
- ♦ Les exhaussements et les affouillements de sol soumis à autorisation autres que ceux indiqués à l'article Uc2,
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou ballastière ou de décharge.
- ♦ Les constructions et installations agricoles.
 - **En secteur Uca** : les activités économiques à dominante industrielle
 - **En secteur Uci, pour la ZA de Saint Pierre** : les activités commerciales de détail non liées à une activité de production

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

- ♦ Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que pour des personnes dont la présence est indispensable aux établissements ou aux services de la zone, dans les conditions fixées à l'article Uc 14.
 - **En secteur Uci, pour la ZA de Saint Pierre** : les activités commerciales de détail ne sont autorisées que simultanément ou postérieurement à l'activité de production dont elles dépendent et ne doivent pas représenter plus de 30% de la SHON autorisée sur le lot

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 3 – Accès et voirie

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE Uc 4 – Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 10 du Titre 1 s'appliquent, sauf pour l'assainissement en Uca3.

♦ **En sous-secteur Uca3**, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte d'eaux usées dès qu'il existe. En l'absence de réseau public, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis dans le respect des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

ARTICLE Uc 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

En sous-secteur Uca3, en l'absence de réseau d'eaux usées, le terrain doit permettre un assainissement non collectif dans les conditions fixées par le Schéma Directeur d'Assainissement.

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

En l'absence d'indication contraire figurée sur le plan de zonage précisant la marge de reculement des constructions nouvelles, et sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance autre est impérative sur le plan technique, celles-ci devront être implantées à une distance minimale de :

- 50 mètres de l'axe de l'A 51
- 35 mètres de l'axe de la RD 4096
- 20 mètres de l'axe de la RD 4a

Et, concernant les autres voies publiques ou privées

- en secteur Uca, à 4 mètres minimum de l'alignement ou sur l'alignement.
- en secteur Uci, à 6 mètres minimum de l'alignement

♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

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

Les constructions nouvelles devront être édifiées

- en secteur Uca, à 4 mètres minimum des limites séparatives ou sur les limites séparatives
- en secteur Uci, à 4 mètres minimum des limites séparatives

♦ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture, corniches, etc,...) de moins d'un mètre.

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

La distance de deux constructions non contiguës ne peut pas être inférieure à 5 mètres. Sauf impossibilité technique dûment justifiée, les constructions annexes sont obligatoirement accolées au volume des constructions principales. La distance avec les équipements techniques n'est pas règlementée.

ARTICLE Uc 9 – Emprise au sol

La surface construite ne peut excéder 50 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE Uc 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 6)

- ♦ La hauteur à l'égout ne doit pas être supérieure à :
 - 7 m en Uca
 - 11 m en Uci

ARTICLE Uc 11 - Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre 1 s'appliquent.

Couvertures, auvents

Les toitures peuvent être traitées avec des matériaux de tout type sauf les tôles ondulées ou le fibrociment coloré ou pas. Il est demandé de traiter toutes les fonctions de ventilation, climatisation et autres.

Matériaux et couleurs

Les constructions doivent être conçues avec un souci qualitatif tant au niveau des volumes et de leur organisation qu'à celui des façades et de leur traitement.

Les matériaux, les couleurs, les éclairages et les enseignes agressifs sont proscrits. L'usage pour les constructions de matériaux de récupération est interdit.

Toutes les façades doivent toutes être traitées avec le même soin.

Logements de fonction

Les logements de fonction tels que définis à l'article Uc2 doivent être intégrés dans le volume d'un bâtiment d'activité dont il ne doit pas dépasser 50% de la SHON. En aucun cas le logement de fonction ne doit donner un caractère domestique au bâtiment considéré.

Superstructures

Tous les éléments qui dépassent de l'acrotère ou de la toiture doivent être traités.

Clôtures

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures sont réalisées en treillis métallique plastifié, de préférence à mailles carrées, et sont soit directement scellées au sol, soit posées sur une murette d'environ 0.40 mètre. Toute clôture doit être doublée de végétation.

La hauteur totale de la clôture doit rester inférieure à 2 mètres, sauf impératif de sécurité.

Les murs de clôture d'une hauteur supérieure à 1 mètre (mais inférieure à 2 mètres) peuvent être admis sur limite séparative, mais sont interdits à l'alignement des voies publiques ou privées.

Aires de stockage ou de stationnement

Ces espaces doivent faire l'objet d'un traitement végétal et notamment les aires de stockage doivent être masquées à la vue par des haies.

Enseignes publicitaires

La publicité et les enseignes publicitaires doivent respecter les dispositions du chapitre 1^{er} du Titre VIII du Code de l'Environnement.

Tout projet de construction doit indiquer la position, les dimensions et les couleurs des enseignes, ces caractéristiques devant être compatibles avec l'architecture du bâtiment et son environnement.

Les enseignes doivent être apposées sur le bâtiment d'activités et ne pas dépasser la hauteur de celui-ci.

ARTICLE Uc 12 -Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre 1 s'appliquent.

Cependant, ces places doivent être obligatoirement réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération.

Par ailleurs, il est aussi exigé pour les constructions à usage industriel :

- 1 place pour 200 m² de stockage,
- 1 place pour 60 m² d'atelier,

ainsi que des emplacements correspondant aux besoins des établissements, réservés aux poids lourds.

ARTICLE Uc 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

- ♦ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- ♦ Les dépôts et installations techniques seront dissimulés par des rideaux de végétation de hauteur adaptée.
- ♦ Les haies seront réalisées en essences locales ou champêtres. Au moins 50 % des plantations d'arbres de haute tige seront réalisées en essences locales et par bouquets.

Les dépôts et installations techniques ainsi que le stationnement permanent des véhicules lourds seront situés du côté des constructions opposé à l'A51 et aux RD 4096 et 4a.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) et autres densités

Le C.O.S n'est pas réglementé.

- ♦ Les logements de fonction sont limités comme suit :
 - quantité : 1 par activité, incorporé dans le bâtiment d'activités
 - surface unitaire hors œuvre nette inférieure ou égale à la surface du bâtiment consacrée aux activités sans pouvoir dépasser 150 m².
- ♦ Pour les logements de fonction existants à la date d'approbation du PLU, une extension de 20% de la SHON est admise une fois dans la limite de 20 m².



ZONE Ue

Caractère dominant de la zone : Zone équipée réservée aux équipements publics et d'intérêt général, à caractère administratif, scolaire, sportif, de loisirs, culturel et d'animation.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ue 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

§.I. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ♦ Toutes les constructions, aménagements et installations, isolées ou groupées, ne correspondant pas à la vocation de la zone
- ♦ Les logements autres que ceux visés en Ue 2.
- ♦ Les terrains de camping, caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parc résidentiel de loisirs.
- ♦ Les parcs d'attraction.
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes.
- ♦ Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ue 2.
- ♦ Les exhaussements et les affouillements de sol soumis à autorisation.
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou gravière ou de décharge.
- ♦ Les dépôts de véhicules.
- ♦ Les constructions et installations à caractère agricole.

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

- ♦ Les activités économiques accessoires et directement liées aux équipements publics ou d'intérêt général à caractère administratif, scolaire, sportif, de loisirs, culturel et d'animation.,
- ♦ Les logements de fonction, dans les conditions fixées à l'article Ue 14.
- ♦ Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée ou compatibles avec son caractère.
- ♦ L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 3 – Accès et voirie

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE Ue 4 – Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 10 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE Ue 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter :
 - soit à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies,
 - soit sur l'alignement du bâti existant.
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement.
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.
- ♦ Le dépasse de toiture est autorisé au dessus de 4,50 m de hauteur.

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

- ♦ Les constructions doivent s'implanter :
 - soit sur les limites séparatives
 - soit à une distance minimale de 3 m des limites séparatives
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

- ♦ La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE Ue 9 – Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE Ue 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 6)

- ♦ La hauteur à l'égout ne doit pas être supérieure à 7 m.

ARTICLE Ue 11 - Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre 1 s'appliquent.

Volumes

Les constructions doivent présenter des volumes simples. Les annexes de plus de 4m² au sol doivent être réalisées dans les mêmes matériaux et avoir le même aspect que les constructions existantes. Les aménagements ou extensions des constructions doivent respecter les volumes existants, notamment au niveau des toitures.

Toitures

Les toitures sont en harmonie avec les toitures environnantes, avec une pente comprise entre 25% et 35%. En couverture, la tuile canal, et les matériaux de couleur et d'aspect similaires sont admis. Les ouvertures en toiture prennent la forme de châssis dans le plan du toit, en harmonie avec les ouvertures en façade.

Les souches de cheminée pour les conduits de fumées ou de ventilation sont de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de tuiles maçonnées, mais en aucun cas de tuyaux de fibre-ciment ou de tôles.

Les toits en terrasse sont également autorisés, pour répondre aux contraintes des équipements publics, dans la limite maximum de 40% des surfaces bâties.

Façades

Les façades sont enduites ou en pierre de pays apparente. Le bois apparent est admis dans la limite de 20% de la surface pour chaque façade.

Les enduits, correspondants aux matériaux utilisés dans la région, doivent rester dans les nuances ocrées.

Garde-corps

Ils sont en métal.

Solaire

Les installations destinées à l'utilisation de l'énergie solaire sont intégrées soit dans le plan de toiture soit dans le plan de façade et sont en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Terrassements

Ils sont limités, la construction devant s'adapter au terrain autant que possible. Les murs cyclopéens sont interdits.

Clôtures

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures sur les voies publiques ou privées, facultatives, sont constituées d'un muret de hauteur comprise entre 0,30m et 0,50 mètre, de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale. Dans la limite d'une hauteur totale de 1,80 mètres il peut être surmonté soit d'une grille métallique soit d'un grillage rigide, peint ou revêtu, soit d'un grillage souple obligatoirement doublé d'une haie. Ces clôtures peuvent être doublées, côté intérieur, d'une haie de végétation d'une hauteur de 1,80 mètres au maximum.

Les clôtures sur limites séparatives doivent être en harmonie avec les clôtures sur rue et peuvent être constituées de murs de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale ou de grilles ou grillage plastifié directement scellés au sol ou posés sur un muret. Elles peuvent être doublées d'une haie de végétation. La hauteur totale des clôtures et des haies doit rester inférieure à 1,80 mètres.

ARTICLE Ue 12 -Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE Ue 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

- ♦ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les plantations devront être réalisées avec des espèces locales ou champêtres.
- ♦ Les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement des véhicules doivent être traités, en espaces verts ou jardins et les espaces affectés au stationnement doivent recevoir un traitement minéral.
- ♦ Les haies végétales seront aménagées sous forme de haies "libres" de façon à éviter les haies linéaires en limite de propriété.
- ♦ Les citernes et les réservoirs devront être enterrés s'ils ne sont pas à l'intérieur de la construction.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) et autres densités

Non réglementé

- ♦ Les logements de fonction sont limités comme suit :
 - quantité : 1 par équipement.
 - surface unitaire hors œuvre nette inférieure ou égale à 200 m², dans le volume des constructions recevant les équipements.



ZONE Uea

Caractère dominant de la zone : Zone équipée destinée aux équipements autoroutiers et à leurs aménagements connexes.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uea 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

§.I. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ♦ Toutes les constructions, aménagements et installations, isolées ou groupées, ne correspondant pas à la vocation de la zone
- ♦ Les logements autres que ceux visés en Uea 2.
- ♦ Les terrains de camping, caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parc résidentiel de loisirs.
- ♦ Les parcs d'attraction.
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes.
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de toute décharge.
- ♦ Les dépôts de véhicules.
- ♦ Les constructions et installations à caractère agricole

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

- ♦ Les activités économiques accessoires et directement liées aux équipements autoroutiers,
- ♦ Les logements de fonction ou de service liés aux équipements autoroutiers.
- ♦ Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, nécessaires aux activités de la zone ou dont la localisation dans la zone est impérative..

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uea 3 – Accès et voirie

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE Uea 4 – Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 10 du Titre 1 s'appliquent sauf pour l'assainissement :

1) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte d'eaux usées dès qu'il existe. En l'absence de réseau public, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis dans le respect des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

2) Eaux pluviales

Les eaux pluviales résultant d'une nouvelle occupation du sol (ou de sa modification), qui induisent un changement du régime des eaux de surface doivent être évacuées vers les ouvrages publics récepteurs. A défaut seront créés sur le terrain de l'opération des dispositifs permettant de drainer, stocker ou infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les occupations du sol ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux amont ; à défaut, des aménagements spécifiques seront réalisés pour compenser ce libre écoulement.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement, et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage, ou de stationnement de véhicules) doivent comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

ARTICLE Uea 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 50 mètres de l'axe de l'A 51 et de l'A585 pour les constructions à usage d'habitation et 40 mètres pour les autres constructions
- 35 mètres de l'axe de la RD 4096
- 20 mètres de l'axe de la RD 4a
- 6 mètres minimum de l'alignement des autres voies publiques ou privées

♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement.

♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

♦ Le dépasse de toiture est autorisé au dessus de 4,50 m de hauteur.

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

♦ Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur les limites séparatives
- soit à une distance minimale de 3 m des limites séparatives

♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

La distance de deux constructions non contiguës ne peut pas être inférieure à 5 mètres. Sauf impossibilité technique dûment justifiée, les constructions annexes sont obligatoirement accolées au volume des constructions principales. La distance avec les équipements techniques n'est pas réglementée.

ARTICLE Uea 9 – Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE Uea 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 6)

♦ La hauteur à l'égout des constructions ne doit pas être supérieure à 9 m, superstructures techniques non comprises.

ARTICLE Uea 11 - Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre 1 s'appliquent.

Les constructions exclusivement réservées au logement répondent aux règles fixées à l'article Ub 11 ci-dessus, sauf en ce qui concerne les clôtures.

Les constructions techniques répondent aux règles fixées à l'article Uc 11 ci-dessus, sauf en ce qui concerne les clôtures.

Clôtures

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

Aires de stockage ou de stationnement

Ces espaces doivent faire l'objet d'un traitement végétal et notamment les aires de stockage doivent être masquées à la vue par des haies.

Enseignes publicitaires

La publicité et les enseignes publicitaires doivent respecter les dispositions du chapitre 1^{er} du Titre VIII du Code de l'Environnement.

Tout projet de construction doit indiquer la position, les dimensions et les couleurs des enseignes, ces caractéristiques devant être compatibles avec l'architecture du bâtiment et son environnement.

ARTICLE Uea 12 -Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE Uea 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

♦ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

♦ Les dépôts et installations techniques seront dissimulés par des rideaux de végétation de hauteur adaptée.

- ♦ Les haies seront réalisées en essences locales ou champêtres. Au moins 50 % des plantations d'arbres de haute tige seront réalisées en essences locales et par bouquets.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uea 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) et autres densités

Sans objet.



ZONE Up

Caractère dominant de la zone : Zone équipée d'intérêt patrimonial dédiée à l'accueil et aux activités à caractère culturel, social, sportif ou éducatif

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Up 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

§.I. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ♦ Toutes les constructions, aménagements et installations, isolées ou groupées, ne correspondant pas à la vocation de la zone
- ♦ Les logements autres que ceux visés en Up 2.
- ♦ Les terrains de camping, caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parc résidentiel de loisirs.
- ♦ Les parcs d'attraction.
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes.
- ♦ Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Up 2.
- ♦ Les exhaussements et les affouillements de sol soumis à autorisation.
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou gravière ou de décharge.
- ♦ Les dépôts de véhicules.
- ♦ Les constructions et installations à caractère agricole

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

- ♦ L'accueil à caractère touristique ou culturel, à condition qu'il soit banalisé (sans droits réels pour l'usager)
- ♦ Les installations et équipements à caractère culturel, social, sportif ou éducatif
- ♦ Les activités économiques accessoires et directement liées aux équipements d'accueil ou culturels,
- ♦ Les logements de gardiennage, dans les conditions fixées à l'article Up 14 et les locaux nécessaires à la gestion des activités autorisées.
- ♦ Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée
- ♦ L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Up 3 – Accès et voirie

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE Up 4 – Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 10 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE Up 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter :
 - soit à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement des voies,
 - soit sur l'alignement du bâti existant.
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement.
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.
- ♦ Le dépasse de toiture est autorisé au dessus de 4,50 m de hauteur.

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

- ♦ Les constructions doivent s'implanter :
 - soit sur les limites séparatives
 - soit à une distance minimale de 3 m des limites séparatives
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

- ♦ La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE Up 9 – Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE Up 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 6)

♦ La hauteur à l'égout ne doit pas être supérieure à 9 m pour les constructions neuves. Elle n'est pas limitée pour la restauration des ruines du château

ARTICLE Up 11 - Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre 1 s'appliquent.

Pour la restauration du château, il n'est pas fixé d'autre règle que le respect du caractère patrimonial de celui-ci.

Toutes les autres constructions répondent aux règles fixées à l'article Ua 11 ci-dessus

ARTICLE Up 12 -Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre 1 s'appliquent, sauf en ce qui concerne les surfaces par place qui sont les suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place par logement de moins de 80 m² de SHON, 2 places par logement de 80 m² de SHON ou plus,
- Pour les constructions à usage de bureaux ou services, 1 place pour 35 m² de SHON,
- Pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat, 1 place pour 35 m² de SHON,
- Pour les hôtels, 1 place pour 30 m² de SHON,
- Pour les restaurants, 1 place pour 15 m² de SHON de salle.

ARTICLE Up 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

♦ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les plantations devront être réalisées avec des espèces locales ou champêtres.

♦ Les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement des véhicules doivent être traités, en espaces verts ou jardins et les espaces affectés au stationnement doivent recevoir un traitement minéral.

♦ Les citernes et les réservoirs devront être enterrés s'ils ne sont pas à l'intérieur de la construction.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Up 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) et autres densités

Le C.O.S est limité à 0,30.

- ♦ Les logements de gardiennage sont limités comme suit :
 - quantité : 1 par type d'activité, incorporé dans le bâtiment d'activités correspondant et limité à 20 m² de SHON



ZONE Us

Caractère dominant de la zone : Zone équipée réservée principalement aux équipements publics et d'intérêt général, à caractère sportif et de loisirs.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Us 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ♦ Toute construction, à l'exception de locaux techniques ou sanitaires et des constructions d'intérêt public nécessaires dans la zone.
- ♦ Les constructions et installations à usage d'activités économiques (sauf dans le cas précisé à l'article Us2) ou agricoles.
- ♦ Les constructions à usage d'habitations ou d'hébergement.
- ♦ Les terrains de camping, caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parc résidentiel de loisirs.
- ♦ Les parcs d'attraction.
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes.
- ♦ Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Us 2.
- ♦ Les exhaussements et les affouillements de sol soumis à autorisation.
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou gravière ou de décharge.
- ♦ Les dépôts de véhicules.

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

- ♦ Les aménagement et constructions directement liés aux activités sportives ou de loisirs.
- ♦ Les activités économiques accessoires et directement liées à des équipements publics ou d'intérêt général à caractère de loisirs ou sportif,
- ♦ Les constructions annexes à des constructions existantes, non habitables, situées sur la même unité foncière, dans les conditions fixées à l'article Us 14.
- ♦ Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée
- ♦ L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Us 3 – Accès et voirie

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE Us 4 – Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 10 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE Us 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter :
 - soit à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement des voies,
 - soit sur l'alignement du bâti existant.
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement.
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.
- ♦ Le dépassé de toiture est autorisé au dessus de 4,50 m de hauteur.

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

- ♦ Les constructions doivent s'implanter :
 - soit sur les limites séparatives
 - soit à une distance minimale de 6 m des limites séparatives
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

Non réglementé

ARTICLE Us 9 – Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE Us 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 6)

- ♦ La hauteur à l'égout ne doit pas être supérieure à 9 m.

ARTICLE Us 11 - Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre 1 s'appliquent.

Matériaux et couleurs

Les constructions doivent être conçues avec un souci qualitatif tant au niveau des volumes et de leur organisation qu'à celui des façades et de leur traitement.

Les matériaux, les couleurs, les éclairages et les enseignes agressifs sont proscrits. L'usage pour les constructions de matériaux de récupération est interdit.

Toutes les façades doivent toutes être traitées avec le même soin.

Clôtures

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures sur les voies publiques ou privées, facultatives, sont constituées d'un muret de hauteur comprise entre 0,30m et 0,50 mètre, de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale. Il peut être surmonté soit d'une grille métallique soit d'un grillage rigide, peint ou revêtu, soit d'un grillage souple obligatoirement doublé d'une haie. Ces clôtures peuvent être doublées, côté intérieur, d'une haie de végétation d'une hauteur de 1,80 mètres au maximum.

Les clôtures sur limites séparatives doivent être en harmonie avec les clôtures sur rue et peuvent être constituées de murs de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale ou de grilles ou grillage plastifié directement scellés au sol ou posés sur un muret. Elles peuvent être doublées d'une haie de végétation La hauteur totale des haies doit rester inférieure à 1,80 mètres.

ARTICLE Us 12 -Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE Us 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

- ♦ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les plantations devront être réalisées avec des espèces locales ou champêtres.
- ♦ Les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement des véhicules ou par les activités sportives et de loisirs doivent être traités, en espaces verts ou jardins l.
- ♦ Les haies végétales seront aménagées sous forme de haies "libres" de façon à éviter les haies linéaires en limite de propriété.
- ♦ Les citernes et les réservoirs devront être enterrés s'ils ne sont pas à l'intérieur de la construction.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Us 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) et autres densités

Le C.O.S est limité à 0,30.

- ♦ Les constructions annexes mentionnées à l'article Us 2, non habitables, ne doivent pas dépasser 25m² de SHOB.



ZONE Ut

Caractère dominant de la zone : Zone équipée à vocation principale d'activités touristiques, avec hébergement banalisé sous gestion hôtelière

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ut 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ♦ Toutes les constructions, aménagements et installations, isolées ou groupées, ne correspondant pas à la vocation de la zone
- ♦ Les parcs d'attraction.
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes.
- ♦ Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ut 2.
- ♦ Les exhaussements et les affouillements de sol soumis à autorisation.
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou gravière ou de décharge.
- ♦ Les dépôts de véhicules.

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

- ♦ Les hébergements d'accueil à condition qu'ils soient banalisés et sous gestion hôtelière et qu'ils soient liés aux activités à caractère touristique.
- ♦ Les activités économiques (bars, restaurants, commerces) liées à la vocation touristique de la zone et nécessaires aux personnes accueillies dans la zone.
- ♦ Les logements de fonction strictement nécessaires aux activités de la zone, dans les limites fixées à l'article Ut14
- ♦ Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée
- ♦ L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ut 3 – Accès et voirie

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE Ut 4 – Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 10 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE Ut 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de :
 - 50 mètres de l'axe de l'A 51 et de l'A585 pour les constructions à usage d'habitation et 40 mètres pour les autres constructions
 - 35 mètres de l'axe de la RD 4096
 - 6 mètres minimum de l'alignement des autres voies publiques ou privées
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement.
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.
- ♦ Le dépassé de toiture est autorisé au dessus de 4,50 m de hauteur.

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

- ♦ Les constructions doivent s'implanter :
 - soit sur les limites séparatives
 - soit à une distance minimale de 3 m des limites séparatives
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

La distance de deux constructions non contiguës ne peut pas être inférieure à 5 mètres. Sauf impossibilité technique dûment justifiée, les constructions annexes sont obligatoirement accolées au volume des constructions principales. La distance avec les équipements techniques n'est pas réglementée.

ARTICLE Ut 9 – Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE Ut 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 6)

- ♦ La hauteur à l'égout des constructions ne doit pas être supérieure à 9 m, superstructures techniques non comprises.

ARTICLE Ut 11 - Aspect extérieur

Toutes les constructions, y compris les HLL éventuelles, seront, par leur forme (avec toit à deux pentes principales) et leurs couleurs (pas de blanc ni de couleur trop claire), en harmonie avec les constructions traditionnelles. Les éventuelles constructions de petites dimensions (HLL, "bungalow", "cabanons"...) seront regroupées par îlots et ne seront pas alignées de façon régulière.

Toutes les constructions, à l'exception des hébergements touristiques de moins de 35m² de SHON, répondent aux règles fixées à l'article Ub 11 ci-dessus.

ARTICLE Ut 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE Ut 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

- ♦ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les plantations devront être réalisées avec des espèces locales ou champêtres.
- ♦ Les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement des véhicules ou par les activités sportives et de loisirs doivent être traités, en espaces verts ou jardins.
- ♦ Les haies végétales seront aménagées sous forme de haies "libres" de façon à éviter les haies linéaires en limite de propriété.
- ♦ Les citernes et les réservoirs devront être enterrés s'ils ne sont pas à l'intérieur de la construction.

Dans le secteur délimité au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme, l'état d'olivieraie doit être maintenu avec en permanence au moins la moitié des plants d'oliviers existants à l'approbation du PLU.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ut 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) et autres densités

Le C.O.S est limité à 0,30.

- ♦ Les logements de fonction sont limités comme suit :
 - quantité : 1 par activité économique.
 - surface unitaire hors œuvre nette unitaire inférieure ou égale à 200 m², dans le volume des constructions concernées



ZONE Uz

Caractère dominant de la zone : Zone d'activités économiques sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble (ZAC de la Cassine).

Le présent règlement détermine les règles d'aménagement applicables à la zone en lien avec le document graphique dont il est indissociable.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement, d'autres obligations peuvent s'imposer aux pétitionnaires (Cahier des Charges de Cession de Terrains par exemple).

La zone est divisée en quatre secteurs :

- Uzf** Secteur "vitrine" de la zone, destiné à accueillir des activités économiques compatibles avec cette vocation. Il se subdivise en deux sous-secteurs qui se différencient par des règles particulières :
- **Uzfa** du côté de la RD 4096
 - **Uzfb**, sur la RD 4a, ayant une fonction de "porte d'entrée" de la zone
- Uzi** Secteur destiné à accueillir des activités essentiellement orientées vers la production, la recherche, l'étude et le développement, et le stockage. Il se subdivise en deux sous-secteurs, notés Uzia et Uzib, qui se différencient par des règles particulières :
- **Uzia** est plus particulièrement destiné à recevoir des activités de taille moyenne ou petite.
 - **Uzib** est destiné à recevoir des unités de grande taille et consommatrices d'espace.
- Uzcv** Secteur "centre de vie" destiné à accueillir des activités d'animation et de promotion de la zone ainsi que des fonctions communes pour les entreprises et les personnes amenées à fréquenter professionnellement la zone.
- Uzn** Secteur naturel paysager réservé aux espaces naturels existants à conserver ou à valoriser.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uz 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Dans toute la zone Uz

- les logements à l'exception des logements de fonction
- les constructions et installations à vocation agricole (à l'exception des activités de production végétale ou animale liées à une activité non agricole)
- les hôtels (à l'exception des sous-secteurs **Uzfb** et **Uzcv**)
- les habitations légères de loisir
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes;
- l'aménagement de terrains de camping;
- les constructions légères préfabriquées du type abris de jardin;
- les aires de stockage extérieur (à l'exception des sous-secteurs **Uzfa** et **Uzi**)
- l'ouverture et l'exploitation de carrière;
- les dépôts et la récupération de véhicules usagés,
- tous les aménagements, installations et constructions non conformes à la vocation de la zone, du secteur ou du sous-secteur considéré ou ne répondant pas aux conditions indiquées à l'article Uz2 :

Dans le secteurs Uz f

- les constructions, équipements, installations qui par leur aspect ou leurs caractéristiques seraient en contradiction avec la fonction de vitrine de la zone

Dans les secteurs Uzi

- les constructions, équipements, installations à usage de commerce sauf à titre accessoire pour des établissements comportant une activité dominante de production ou de stockage;

Dans les secteurs Uzcv

- les activités de production et de stockage
- les activités de recherche, d'étude et de développement non conformes à la vocation du secteur.

Dans le secteur Uzn

- toute construction en dehors des équipements publics
- les logements de fonction
- les aires de stationnement

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

Au sein de chacun des secteurs et sous-secteurs, un même bâtiment pourra recevoir différentes affectations, parmi celles autorisées.

Dans toute la zone Uz

- les équipements publics de superstructure et d'infrastructure nécessaires au bon fonctionnement de la zone (à l'exception des aires de stationnement en **Uzn**)
- les affouillements et exhaussements de sols sont admis, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils aient un rapport direct avec les travaux d'aménagement de la zone et la construction des bâtiments;
- les reconstructions sont autorisées à l'identique si la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ne permettent pas l'application des dispositions des Articles Uz 3 à Uz 13 inclus, du Titre II du présent règlement.
- lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement, le permis de construire ne peut être accordé que pour des reconstructions à l'identique ou pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises à condition qu'elles ne présentent pas de dangers et d'inconvénients susceptibles de gêner l'implantation de constructions et le bon fonctionnement des activités sur tout ou partie de la zone
-

Dans le secteur Uz f

- les constructions à usage d'activités industrielles et artisanales de production à condition que le mode de fonctionnement et la bonne tenue du lot soient compatibles avec un "effet vitrine" sur les axes de circulation extérieurs à la zone;
- les établissements de production-vente à condition que l'activité de production représente au moins 30 % de la SHON autorisée sur le lot;
- les commerces et services aux particuliers à condition qu'ils soient nécessaires à l'animation et au fonctionnement de la zone (bar / tabac / journaux, boulangerie,...).
- les dépôts de combustibles solides ou liquides à condition qu'ils soient non apparents, et qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des activités implantées dans la zone.
- le stockage interne aux bâtiments à condition qu'il soit directement lié à l'activité sans pour autant en constituer l'activité principale. Cette fonction doit être implantée conjointement ou postérieurement à l'activité principale;

- en **Uzfa** exclusivement, les aires de stockage extérieures couvertes à condition qu'elles soient directement liées à l'activité sans pour autant en constituer l'activité principale et qu'elles respectent l'article Uz.11 du présent titre
- en **Uzfb**, les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la vie courante des usagers et au fonctionnement de la zone;

Dans le secteur Uzi

- les établissements de production-vente, à condition que l'activité de production représente au moins 50% de la SHON autorisée sur le lot;
- les dépôts de combustibles solides ou liquides à condition qu'ils soient non apparents ;
- les aires de stockage extérieures non couvertes à condition de respecter les dispositions de l'article Uz 11.

Dans les secteurs Uzfb et Uzi

- les logements de fonction et leurs annexes à raison d'un seul local à usage d'habitation par lot, à condition:
 - qu'ils soient destinés au logement de fonction de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements,
 - qu'ils soient réalisés simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels ils sont liés,
 - qu'ils ne dépassent pas la S.H.O.N. autorisée par l'Article Uz.14 du présent titre pour cette forme d'occupation du sol
 - que leur architecture s'harmonise à celle du bâtiment principal par ses rapports de forme et de volume afin de former un ensemble cohérent ; les logements de fonction qui tendraient à donner un aspect de logement au bâtiment principal réservé à l'activité, ne sont pas admis;

Dans le secteur Uzcv

- les constructions, équipements, installations à usage de commerce et de services aux entreprises et aux particuliers à condition qu'ils soient utiles à l'animation et au fonctionnement de la zone
- les logements de fonction et leurs annexes admis uniquement:
 - s'ils sont destinés au logement de fonction de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et de la zone ;
 - s'ils sont destinés à l'accueil temporaire de personnes dont la présence est liée aux activités de la zone
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la vie courante des usagers et au fonctionnement du secteur;

Dans le secteur Uzn

- les aménagements paysagers et les équipements de loisirs à conditions qu'ils respectent le caractère naturel dominant de la zone;
- les équipements d'infrastructure (à l'exception des aires de stationnement) à condition qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de la zone

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uz 3 – Accès et voirie

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 ne s'appliquent pas.

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile direct à une voirie publique ou privée.

Les accès doivent être aménagés de façon à permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...) et à éviter tout danger et toute perturbation pour la circulation générale. Lorsque le lot est implanté à l'intersection de deux voies, le ou les accès doivent être aménagés de manière à être le plus éloigné possible de cette intersection.

Les accès directs sur la voirie extérieure à la zone sont interdits. Les accès directs à la voirie interne de la zone doivent être limités.

Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors de la voirie ouverte à la circulation publique. Par ailleurs, l'ouverture des portails s'effectuera à l'intérieur des propriétés.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

ARTICLE Uz 4 – Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 10 du Titre 1 ne s'appliquent pas.

1) Eau potable

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable par des ouvrages de dimension et de caractéristiques appropriées.

2)Eaux usées

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées au réseau public d'assainissement par des ouvrages de dimension et de caractéristiques appropriées.

Les eaux usées d'origine domestique doivent être rejetées directement au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées d'origine industrielle doivent, avant rejet dans le réseau public et conformément à la législation en vigueur, faire l'objet d'un traitement préalable approprié à leur nature et degré de pollution et d'une autorisation de déversement.

3) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de la toiture de chacune des constructions et des surfaces imperméabilisées du lot doivent être collectées et canalisées vers les collecteurs de la zone prévus à cet effet.

En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les eaux pluviales provenant des aires de stationnement et des autres surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'un traitement préalable avant rejet dans le collecteur public.

4) Réseaux divers

Les lignes de communication et de distribution d'énergie doivent obligatoirement être installées en souterrain.

ARTICLE Uz 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

1) Par rapport aux voies et emprises publiques externes à la zone :

Les constructions doivent s'implanter au moins à la distance suivante des axes des voies :

- 20m pour la RD 4a
- 25m pour la RD 4096
- 40m pour l'A51.

2) Par rapport aux voies et emprises publiques internes à la zone :

Les constructions doivent respecter les trames, axes de composition et alignements imposés par le document graphique.

Dans tous les cas, les constructions seront implantées à 5 mètres au minimum des voies, sauf en ce qui concerne les abris techniques.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

En secteurs Uzfb et Uzcv,

- par exception à la règle ci-dessus, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives entre lots, sous réserve :
 - de prendre les mesures nécessaires de sécurité qui s'imposent pour éviter la propagation des incendies,
 - de réaliser un projet en harmonie avec les dispositions éventuellement déjà prises sur le lot voisin.

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

En l'absence de dispositions graphiques concernant les zones d'implantation des bâtiments et les lignes d'accrochage des façades, deux constructions séparées sur un même lot doivent être séparées par une distance horizontale au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 3 mètres, la hauteur étant mesurée dans les conditions fixées par l'article Uz10 ci-après.

Cette autorisation ne doit jamais conduire à la réalisation d'un logement isolé.

En sous-secteur Uzfb, les constructions doivent s'implanter de façon continue le long de la ligne d'accrochage figurant au document graphique. Par exception, des interruptions de 3, 6 ou 9 mètres de large sont autorisées, à condition que des éléments de continuité architecturale soient réalisés entre les deux constructions, jusqu'à la hauteur de l'acrotère ou de l'égout.

En secteur Uzcv, les constructions pourront être implantées d'une limite latérale à l'autre afin d'assurer la continuité du bâti le long des voies. Des interruptions d'un minimum de 3 mètres sont admises pour des raisons de desserte des constructions ou pour éviter des longueurs de façades trop importantes.

ARTICLE Uz 9 - Emprise au sol

Non règlementé (cf. articles Uz 12 et Uz 13 concernant le stationnement et les plantations).

ARTICLE Uz 10 - Hauteur maximum des constructions

(Les définitions de l'article 6 du titre I ne s'appliquent pas)

Ne sont pas limitées les hauteurs :

- des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des établissements (citernes, cheminées, ventilation, stockage interne au bâtiment, silos...)
- des équipements d'infrastructures et de superstructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylônes de distribution électrique, tours de relais hertziens,...)
- les équipements publics

Dans les secteurs et sous secteur Uzfa, Uzi, Uzcv et Uzn

1) Conditions de mesure :

Le niveau de référence est la côte du terrain naturel. Les hauteurs maximales sont mesurées à partir de ce niveau de référence.

2) Hauteur absolue :

La hauteur maximale des constructions mesurée dans les conditions ci-dessus définies, ne peut excéder

- en sous-secteur **Uzfa** : 12 mètres.
- en secteur **Uzi** : 14 mètres
- en secteur **Uzcv**, entre la cote terrain du projet à l'aplomb de la façade et l'égout ou le dessus de l'acrotère : 7 mètres pour les bureaux et les commerces et jusqu'à 12 mètres pour les équipements hôteliers, de loisirs ainsi que les établissements de formation, sous réserve d'une bonne intégration architecturale.
- en secteur **Uzn** : 7 mètres
- en sous-secteur **Uzfb** : 8 mètres
- dans tous les cas, lorsqu'une construction est réalisée au sud d'une parcelle construite ou constructible, la combinaison hauteur/implantation par rapport aux limites doit être réalisée de façon à laisser à la construction existante ou future une latitude suffisante pour bénéficier des apports solaires en façade principale.

ARTICLE Uz 11 - Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre 1 ne s'appliquent pas.

♦ Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Dans l'ensemble de la zone Uz

- Tramage

Le site retenu pour l'implantation du Parc Industriel de la Cassine est un espace non urbanisé.

Afin de donner un principe d'implantation des bâtiments, deux trames de lignes d'accrochage architecturales ont été élaborées et transcrites sur le document graphique. Ces trames sont composées de lignes verticales et horizontales respectant des distances précises mais différentes selon les zones considérées, l'ensemble formant un carroyage.

Dans les sous-secteurs **Uzfa** (sur le plateau supérieur du site) et **Uzia**, une trame de 40 mètres sur 40 mètres est inscrite au document graphique. Elle est parallèle au CD4a et aux lignes de paysage (la direction des Pénitents des Mées).

Dans les sous-secteurs **Uzib** et **Uzcv**, une trame de 80m sur 80m est inscrite au document graphique, elle a la direction et l'ampleur du découpage paysager du bois situé entre les plateaux.

Chacun des lots industriels doit avoir une ou plusieurs lignes d'accrochage. Cette ligne (ou ces lignes) doit servir de base pour la conception architecturale des bâtiments, et/ou du traitement paysager et/ou des aménagements et installations voire des deux. Un élément de la composition architecturale et paysagère doit donc s'appuyer sur ces lignes. Par exemple, un angle du bâtiment, une façade, le logo, une haie végétale etc..., s'inscrira sur l'une des lignes du carroyage. En conséquence chacun des lots possèdera un élément rappelant cette trame.

Dans le sous-secteur **Uzfb**, une ligne d'accrochage ovoïde ayant la même fonction que les trames a été définie. Les éléments de composition architecturale ou paysagère doivent utiliser la totalité de la ligne présente dans le lot concerné.

Les trames en Uzfa, Uzi et Uzcv:

Doivent être implantées sur la trame sauf contrainte majeure et justifiée :

- toutes les façades situées à moins de 6 mètres de la trame de 40 mètres sur 40 mètres,
- toutes les façades situées à moins de 15 mètres de la trame de 80 mètres sur 80 mètres,
- les longueurs de façade ne doivent pas excéder 40 mètres dans les secteurs concernés par la trame de 40 mètres sur 40 mètres et 80 mètres dans les secteurs concernés par la trame de 80 mètres sur 80 mètres, ainsi il doit être aménagé un "accident" à chaque changement de trame (décalage en profondeur, hauteur...),

- Couvertures, auvents

- Les toitures peuvent être traitées avec des matériaux de tout type sauf les tôles ondulées ou le fibrociment coloré ou pas. Il est demandé de traiter toutes les fonctions de ventilation, climatisation et autres...

- Logements de fonction

Les logements de fonction tels que définis à l'article Uz2 du titre II doivent être intégrés dans le volume d'un bâtiment d'activité dont il ne doit pas dépasser 30% de la SHOB ; en aucun cas le logement de fonction ne doit donner un caractère domestique au bâtiment considéré.

- Matériaux et couleurs

Les constructions doivent être conçues avec un souci qualitatif tant au niveau des volumes et de leur organisation qu'à celui des façades et de leur traitement :
Toutes les façades doivent toutes être traitées avec le même soin.

- Superstructures

Tous les éléments qui dépassent de l'acrotère ou de la toiture doivent être traités.

- Aires de stockage extérieures.

En **Uzfa** et **Uzi** où elles sont seules autorisées, lorsque l'établissement réalisé nécessite la création de surface de stockage extérieur de matériaux ou de matières premières, toute précaution doit être prise pour que ces surfaces de stockage ne soient pas visibles depuis les voies publiques, par la plantation d'arbres de haute tige en rangées ou en mails. Autour de ces aires les arbres utilisés sont de préférence persistants et sont doublés par une sous plantation arbustive (haies ou massifs).

La terre végétale provenant des terrassements peut ne pas être évacuée, mais stockée sur place et ensuite utilisée pour la création de merlons plantés. Les modulations vertes peuvent également servir à dissimuler les aires de stockage.

En secteurs **Uzf** et **Uzi**, une coupure visuelle pour 500m² de surface de stockage doit être privilégiée

En **Uzfa**, les aires de stockage doivent être couvertes.

Ces aires ne sont pas acceptées en façade de la RD 4a, de la RD 4096 et de l'A51 : elles doivent être reportées en arrière des constructions.

- Affichage - publicité – raison sociale.

A l'exception de l'indication de la raison sociale de l'entreprise occupant la parcelle, toute publication ou affichage sur le terrain est interdit.

Les logos doivent être conformes aux dispositions suivantes :

Les logos devront respecter les prescriptions suivantes :

- ils ne doivent pas dépasser l'acrotère s'ils sont implantés sur celui-ci,
- leur nombre ne pourra excéder 2,
- leur emprise est fixée à 3 % par rapport à la surface de la façade concernée, avec un minimum autorisé de 2 m² et un maximum de 15 m²,
- les logos lumineux sont tolérés sous réserve que l'éclairage ne soit pas trop violent,
- les logos peuvent être placés en fonction des lignes d'accrochage constituées par la trame, conformément à l'Article 11 du présent titre, comme expliqué ci-dessus.

- Portails.

Les portails doivent être de forme simple. Ils doivent être édifiés conformément à l'article Uz 3 de façon à interdire toute manœuvre dangereuse des véhicules, entrant ou sortant de la dite voie.

- Clôtures.

Afin d'assurer la "transparence" de l'espace et maintenir un caractère de parc, les clôtures ne sont pas souhaitées. Toutefois il est possible, à titre exceptionnel, si les caractéristiques de l'activité l'obligent, de traiter une non accessibilité pour des raisons de sécurité.

Dans ce cas, la clôture doit être aussi discrète que possible; elle sera de préférence constituée d'un grillage à mailles carrées soudées non doublé d'une haie végétale, sauf lorsqu'il s'agit de clore un stockage. Pour des raisons techniques ou architecturales, un mur peut être autorisé. Ce mur peut être surmonté d'un grillage, la hauteur cumulée du mur et du grillage doit être inférieure à 1,20 mètres ou supérieure à 1,70 mètres.

- Entrées de lots.

Si les entrées de lots sont jumelées, elles doivent faire l'objet d'un traitement d'ensemble et l'intégration des fonctions techniques incontournables (EDF, P et T, sigles normalisés, boîtes aux lettres...) doit être particulièrement soignée.

- Abris conteneurs ordures ménagères et déchets banals.

L'ensemble de ces équipements, dans la mesure du possible, ne doit pas être perçu de l'extérieur, sinon un soin particulier doit être apporté à leur intégration dans le site.

Dans le secteur Uz f

Ce secteur ayant une vocation de vitrine de la zone, un soin particulier doit être apporté à la composition architecturale des bâtiments.

Les constructions édifiées sur chaque lot doivent former un ensemble présentant des caractéristiques d'aspect homogène.

Dans le secteur Uz cv

Ce secteur ayant une vocation de centre de vie du Parc Industriel de la Cassine, l'aspect extérieur des constructions (volumes, disposition,...) et l'organisation fonctionnelle de cet espace doivent être représentatifs de la qualité d'aménagement et de la dynamique inter-entreprises souhaitées sur le site.

Les constructions édifiées sur chaque lot doivent constituer un ensemble présentant des caractéristiques d'aspect homogène.

ARTICLE Uz 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre 1 ne s'appliquent pas.

Le nombre de places de stationnement et les aires de manœuvre correspondant aux besoins du projet doivent être réalisés à l'intérieur du lot. Il doit comprendre les places pour véhicules légers et pour véhicules lourds ainsi que les emplacements réservés aux personnes handicapées.

Sauf justification particulière, il est prévu :

- un emplacement par tranche de 25 m² de surface de vente, de bureau ou de laboratoire,
- un emplacement par tranche de 60 m² de surface de production,
- un emplacement par tranche de 200 m² de surface de stockage,
- un emplacement par tranche de 1000 m² de serres ou de locaux de production saisonnière
- deux emplacements par logement de fonction,
- des emplacements pour handicapés à raison de 10% du total des emplacements calculés pour le lot, avec un minimum de un par lot,
- un emplacement par chambre d'hôtel;
- un emplacement par tranche de 10 m² de salle de formation ou de restauration;

En secteur Uzn :

- un emplacement pour la desserte technique de l'équipement public et un emplacement pour handicapés à proximité immédiate des équipements de loisirs sont admis.

ARTICLE Uz 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Chacun des lots doit comporter 15% d'espaces verts et 1 arbre de haute tige pour 50m² d'espaces verts.

Pour les aires de stationnement et de stockage de plus de 500 m², 15 % de la surface totale de ces aires doit être végétalisée en arbustes ou en plantes couvre-sol. Les abords des aires de stockage doivent être végétalisés comme indiqué dans l'article correspondant.

Les entrées piétonnes et abords de bâtiments doivent être soit engazonnés, soit végétalisés à l'aide d'arbres et d'arbustes.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uz 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) et autres densités

COS : non réglementé

En secteurs Uz f et Uz i , la SHON réservée aux logements de fonction ne doit pas être supérieure à 150 m² par lot.

En secteur Uzn, la SHON maximum est de 500 m²



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "AU"

ZONE AUb

Caractère dominant de la zone : Zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat, comme la zone Ub2.

Elle se subdivise en secteurs :

- **AUba** à vocation principale d'habitat, soumis à condition de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec le schéma figurant dans les Orientations d'Aménagement
- **AUbe** à vocation principale d'habitat, soumis à condition de réalisation d'équipements, comme indiqué dans les orientations d'aménagement. L'équipement concerné est l'assainissement collectif.

Tant que ces conditions ne sont pas remplies, seuls les équipements publics et les extensions mesurées des constructions existantes sont possibles

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUb 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ♦ les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article AUb 2,
- ♦ le stationnement isolé de caravanes,
- ♦ les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères de loisir ou de parcs résidentiels de loisirs,
- ♦ les parcs d'attraction,
- ♦ les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation autres que ceux indiqués à l'article AUb2,
- ♦ l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ♦ les dépôts de véhicules,
- ♦ la création ou le développement de constructions et installations agricoles et industrielles,

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

§.I. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou au fonctionnement de la zone,
- ♦ les affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation, à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ou à la protection contre les risques naturels
- ♦ l'extension mesurée des constructions existantes à l'approbation du PLU dans les conditions fixées à l'article AUb 14.

§.II. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions du paragraphe III ci-après) :

- ♦ les constructions usuelles des villages (habitat, activités, équipements collectifs et d'intérêt général,...),
- ♦ les constructions à usage d'activités économiques, sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisance et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.
- ♦ les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où elles sont indispensables aux habitants de la zone ou dont la localisation dans la zone est impérative et à condition que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique. L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances
- ♦ les aires de stationnement ouvertes au public,
- ♦ les aires de jeux et de sports.

§.III. Les occupations et utilisations du sol figurant au §II ci-dessus, ne sont admises que si elles respectent aussi les conditions particulières ci-après

♦ En secteur AUba :

Les constructions et utilisations du sol ne sont admises que dans le cadre d'opérations d'ensemble portant sur au moins 4000 m² de terrain d'un seul tenant. L'opération ne peut avoir pour effet de créer un délaissé de moins de 3000 m² et devra dans ce cas porter sur la totalité du terrain restant. Par ailleurs, les opérations comporteront au moins un logement par tranche entamée de 1000 m² d'unité foncière (par exemple, six logements pour 5000 m² de terrain, sept logements pour 6500 m² de terrain).

♦ En secteur AUbe

Les constructions et utilisations du sol ne sont admises qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires pour de nouvelles constructions ainsi que précisé en tête du présent chapitre (réseau d'assainissement collectif).

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUb 3 – Accès et voirie

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE AUb 4 – Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 10 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE AUb 5 - Caractéristiques des terrains

- ♦ **En secteur AUba** : La surface minimale des terrains destinés aux opérations d'ensemble est fixée à l'article AUba2 §III
- ♦ **En secteur AUbe** : Non réglementé.

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

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter :
 - soit à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies,
 - soit sur l'alignement du bâti existant.
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement.
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.
- ♦ Le dépassé de toiture est autorisé au dessus de 4,50 m de hauteur.

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

- ♦ Les constructions doivent s'implanter :
 - soit sur les limites séparatives
 - soit à une distance minimale de 3 m des limites séparatives
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

- ♦ La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE AUb 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder, en % du terrain d'assiette de l'opération :

- de la tranche de 0 à 150 m² : 100%
 - de la tranche de 150 à 300 m² : 65%
 - de la tranche au-delà de 300 m² : 30%
- [par exemple pour 400m² de terrain : 150m² + (150m² x 65%) + (100m² x 30%) = 277,5 m²]

ARTICLE AUb 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 6)

- ♦ La hauteur à l'égout ne doit pas être supérieure à 7 m

ARTICLE AUb 11 - Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre 1 s'appliquent.

Volumes

Les constructions doivent présenter des volumes simples. Les annexes de plus de 4m² au sol doivent être réalisées dans les mêmes matériaux et avoir le même aspect que les constructions existantes. Les aménagements ou extensions des constructions doivent respecter les volumes existants, notamment au niveau des toitures.

Toitures

Les toitures sont en harmonie avec les toitures environnantes, avec une pente comprise entre 25% et 35%. Les toits en terrasse sont interdits, sauf en retrait du plan de toiture. En couverture, la tuile canal, et les matériaux de couleur et d'aspect similaires sont admis.

Les ouvertures en toiture prennent la forme de châssis dans le plan du toit, en harmonie avec les ouvertures en façade.

Les souches de cheminée pour les conduits de fumées ou de ventilation sont de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de tuiles maçonnées, mais en aucun cas de tuyaux de fibre-ciment ou de tôles.

Façades

Les façades sont enduites ou en pierre de pays apparente. Le bois apparent est admis dans la limite de 20% de la surface pour chaque façade.

Les enduits, correspondants aux matériaux utilisés dans la région, doivent rester dans les nuances créées.

Garde-corps

Ils sont en métal.

Solaire

Les installations destinées à l'utilisation de l'énergie solaire sont intégrées soit dans le plan de toiture soit dans le plan de façade et sont en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Terrassements

Ils sont limités, la construction devant s'adapter au terrain autant que possible. Les murs cyclopéens sont interdits.

Clôtures

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures sur les voies publiques ou privées, facultatives, sont constituées d'un muret de hauteur comprise entre 0,30m et 0,50 mètre, de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale. Dans la limite d'une hauteur totale de 1,80 mètres il peut être surmonté soit d'une grille métallique soit d'un grillage rigide, peint ou revêtu, soit d'un grillage souple obligatoirement doublé d'une haie. Ces clôtures peuvent être doublées, côté intérieur, d'une haie de végétation d'une hauteur de 1,80 mètres au maximum.

Les clôtures sur limites séparatives doivent être en harmonie avec les clôtures sur rue et peuvent être constituées de murs de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale ou de grilles ou grillage plastifié directement scellés au sol ou posés sur un muret. Elles peuvent être doublées d'une haie de végétation. La hauteur totale des clôtures et des haies doit rester inférieure à 1,80 mètres.

ARTICLE AUb 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE AUb 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

- ♦ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les plantations devront être réalisées avec des espèces locales ou champêtres.
- ♦ Les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement des véhicules doivent être traités, en espaces verts ou jardins et les espaces affectés au stationnement doivent recevoir un traitement minéral.
- ♦ Les haies végétales seront aménagées sous forme de haies "libres" de façon à éviter les haies linéaires en limite de propriété.
- ♦ Les citernes et les réservoirs devront être enterrés s'ils ne sont pas à l'intérieur de la construction.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUb 14 - Coefficient d'Occupation du sol (C.O.S.) et autres densités

Le C.O.S n'est pas réglementé.

L'extension des constructions existantes est limitée à 20 % de la surface existante à la date d'opposabilité du PLU.

ZONE AUc

Caractère dominant de la zone : Zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation, à vocation principale d'activités économiques, comme la zone Uca.

La construction est soumise à deux conditions préalables :

- La réalisation de la route d'accès à la zone, apte à supporter le trafic lié aux activités économiques
- La réalisation par opérations d'aménagement d'ensemble compatibles avec le schéma figurant dans les Orientations d'Aménagement

Tant que ces conditions ne sont pas remplies, seuls les équipements publics et les extensions mesurées de constructions existantes sont possibles

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUc 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ♦ Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à l'exception des logements de fonction dans les conditions fixées à l'article AUc2.
- ♦ Les constructions à usage hôtelier.
- ♦ Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes.
- ♦ Les parcs d'attraction.
- ♦ L'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes ou destinés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- ♦ Les exhaussements et les affouillements de sol soumis à autorisation autres que ceux indiqués à l'article Uc2,
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou ballastière ou de décharge.
- ♦ Les constructions et installations agricoles.
- ♦ les activités commerciales de détail non liées à une activité de production

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

§.I. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou au fonctionnement de la zone,

- ♦ les affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation, à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ou à la protection contre les risques naturels.
- ♦ l'extension mesurée des constructions existantes à l'approbation du PLU dans les conditions fixées à l'article AUc 14.

§.II. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions du paragraphe III ci-après) :

- ♦ les constructions à usage d'activités économiques, hors activités commerciales de détail
- ♦ les activités commerciales de détail à la condition qu'elles ne soient autorisées que simultanément ou postérieurement à l'activité de production dont elles dépendent et qu'elles ne représentent pas plus de 30% de la SHON autorisée sur le lot
- ♦ les aires de stationnement ouvertes au public,
- ♦ les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que pour des personnes dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services de la zone, dans les conditions fixées à l'article AUc 14.

§.III. Les occupations et utilisations du sol figurant au §II ci-dessus, ne sont admises que si elles respectent aussi les conditions particulières ci-après

Les constructions et utilisations du sol ne sont admises que dans le cadre d'opérations d'ensemble portant sur au moins 15000 m² de terrain d'un seul tenant. L'opération ne peut avoir pour effet de créer un délaissé de moins de 15000 m² et devra dans ce cas porter sur la totalité du terrain restant.

De plus, les constructions et utilisations du sol ne sont admises qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires pour de nouvelles constructions ainsi que précisé en tête du présent chapitre (route d'accès à la zone, apte à supporter le trafic lié aux activités économiques)

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc 3 – Accès et voirie

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE AUc 4 – Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 10 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE AUc 5 - Caractéristiques des terrains

La surface minimale des terrains destinés aux opérations d'ensemble est fixée à l'article AUca2 §III.

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

En l'absence d'indication contraire figurée sur le plan de zonage précisant la marge de reculement des constructions nouvelles, et sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance autre est impérative sur le plan technique, celles-ci devront être implantées :

- soit à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies,
- soit sur l'alignement du bâti existant.

♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

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

Les constructions nouvelles devront être édifiées à 4 mètres minimum des limites séparatives ou sur les limites séparatives

♦ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture, corniches, etc,...) de moins d'un mètre.

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

La distance de deux constructions non contiguës ne peut pas être inférieure à 5 mètres. Sauf impossibilité technique dûment justifiée, les constructions annexes sont obligatoirement accolées au volume des constructions principales. La distance avec les équipements techniques n'est pas réglementée.

ARTICLE AUc 9 – Emprise au sol

La surface construite ne peut excéder 50 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE AUc 10 - Hauteur maximum des constructions (cf. définitions au titre I, article 6)

♦ La hauteur à l'égout ne doit pas être supérieure à 7 mètres

ARTICLE AUc 11 - Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre 1 s'appliquent.

Couvertures, auvents

Les toitures peuvent être traitées avec des matériaux de tout type sauf les tôles ondulées ou le fibrociment coloré ou pas. Il est demandé de traiter toutes les fonctions de ventilation, climatisation et autres.

Matériaux et couleurs

Les constructions doivent être conçues avec un souci qualitatif tant au niveau des volumes et de leur organisation qu'à celui des façades et de leur traitement.

Les matériaux, les couleurs, les éclairages et les enseignes agressifs sont proscrits. L'usage pour les constructions de matériaux de récupération est interdit.

Toutes les façades doivent toutes être traitées avec le même soin.

Logements de fonction

Les logements de fonction tels que définis à l'article Uc2 doivent être intégrés dans le volume d'un bâtiment d'activité dont il ne doit pas dépasser 50% de la SHON. En aucun cas le logement de fonction ne doit donner un caractère domestique au bâtiment considéré.

Superstructures

Tous les éléments qui dépassent de l'acrotère ou de la toiture doivent être traités.

Clôtures

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures sont réalisées en treillis métallique plastifié, de préférence à mailles carrées, et sont soit directement scellées au sol, soit posées sur une murette d'environ 0.40 mètre. Toute clôture doit être doublée de végétation.

La hauteur totale de la clôture doit rester inférieure à 2 mètres.

Les murs de clôture d'une hauteur supérieure à 1 mètre (mais inférieure à 2 mètres) peuvent être admis sur limite séparative, mais sont interdits à l'alignement des voies publiques ou privées.

Aires de stockage ou de stationnement

Ces espaces doivent faire l'objet d'un traitement végétal et notamment les aires de stockage doivent être masquées à la vue par des haies.

Enseignes publicitaires

La publicité et les enseignes publicitaires doivent respecter les dispositions du chapitre 1^{er} du Titre VIII du Code de l'Environnement.

Tout projet de construction doit indiquer la position, les dimensions et les couleurs des enseignes, ces caractéristiques devant être compatibles avec l'architecture du bâtiment et son environnement.

Les enseignes doivent être apposées sur le bâtiment d'activités et ne pas dépasser la hauteur de celui-ci.

ARTICLE AUc 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre 1 s'appliquent.

Cependant, ces places doivent être obligatoirement réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération.

Par ailleurs, il est aussi exigé pour les constructions à usage industriel :

- 1 place pour 200 m² de stockage,
- 1 place pour 60 m² d'atelier,

ainsi que des emplacements correspondant aux besoins des établissements, réservés aux poids lourds.

ARTICLE AUc 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

♦ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

♦ Les dépôts et installations techniques seront dissimulés par des rideaux de végétation de hauteur adaptée.

♦ Les haies seront réalisées en essences locales ou champêtres. Au moins 50 % des plantations d'arbres de haute tige seront réalisées en essences locales et par bouquets.

Les dépôts et installations techniques ainsi que le stationnement permanent des véhicules lourds ne seront pas situés en bordure du plateau, du côté visible depuis Les Mées.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc 14 - Coefficient d'Occupation du sol (C.O.S.) et autres densités

Le C.O.S n'est pas règlementé.

- ♦ Les logements de fonction sont limités comme suit :
 - quantité : 1 par activité, incorporé dans le bâtiment d'activités
 - surface unitaire hors œuvre nette inférieure ou égale à la surface bâtie consacrée aux activités sans pouvoir dépasser 150 m².



ZONE AUf

Caractère dominant de la zone : Zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation ultérieurement, après modification ou révision du PLU. Seuls sont autorisés les équipements d'intérêt général indispensables.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUf 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

§.I. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ♦ Les constructions de toute nature, isolées ou sous forme d'opération groupée, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article AUf 2.
- ♦ Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation ne répondant pas aux conditions de l'article AUf2
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes.
- ♦ Les terrains de camping caravanage ou destinés à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes.
- ♦ Les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.
- ♦ Les parcs d'attraction.
- ♦ Les aires de jeux, de sports ouverts au public.
- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation.
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges.
- ♦ Les dépôts de véhicules.

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

Sont admis :

- ♦ Les équipements d'intérêt général dont la localisation dans la zone est impérative.
- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ou à la protection contre les risques naturels.
- ♦ Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée
- ♦ L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUF 3 – Accès et voirie

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE AUF 4 – Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 10 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE AUF 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

- ♦ ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à 10 mètres au moins de l'axe des voies publiques.
- ♦ Le déshaut de toiture est autorisé au dessus de 4,50 m de hauteur.

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

- ♦ Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives

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

Sans objet

ARTICLE AUF 9 – Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE AUF 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 6)

- ♦ La hauteur à l'égout ne doit pas être supérieure à 7 m .

ARTICLE AUF 11- Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE AUf 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE AUf 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

- ♦ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- ♦ Les haies seront en essences locales ou champêtres.
- ♦ Les plantations d'arbres de haute tige seront entièrement composées d'essences locales.
- ♦ Les dépôts et installations techniques seront dissimulés par des rideaux de végétation de hauteur adaptée.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUf 14 - Coefficient d'Occupation du sol (C.O.S.) et autres densités

Non réglementé



TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A"

ZONE A

Caractère dominant de la zone : zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

N'y est autorisée aucune construction ou installation sauf celles nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif ou nécessaires à l'agriculture.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ les constructions de toute nature non nécessaires à l'activité agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif
- ♦ l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- ♦ le stationnement isolé de caravanes,
- ♦ les terrains de camping caravanage ou destinés à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- ♦ les parcs d'attraction,
- ♦ les aires de stationnement ouvertes au public
- ♦ le changement de destination de constructions existantes, s'il n'est pas conforme à la vocation de la zone
- ♦ la reconstruction des constructions détruites, si elles ne répondent pas à la vocation de la zone,
- ♦ les dépôts de véhicules,

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

§.I. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes (sous réserve des conditions du paragraphe II ci-après)

- ♦ la reconstruction après sinistre des constructions existantes, si elles répondent à la vocation de la zone, sans changement de destination.
- ♦ les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transport terrestre ou à la protection contre les risques naturels
- ♦ les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient liés au fonctionnement de la zone, ou qu'ils réclament une localisation dans cette zone.
- ♦ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

§.II. Toutefois ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après

- ♦ les constructions édifiées pour l'usage agricole doivent être situées à moins de 50m de constructions existantes et édifiées sur les terres les moins riches sur le plan agricole. Cette distance ne s'applique pas aux bâtiments d'élevage ni aux installations techniques (par exemple stations de pompage ...).
- ♦ les constructions édifiées pour l'usage agricole ont vocation à être démolies (sans obligation réglementaire) si elles ne sont plus utilisées à des fins agricoles.
- ♦ les seuls logements autorisés sont les logements de fonction directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole, pour les exploitants en titre et à raison d'un logement par exploitant.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - Accès et voirie

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE A 4 – Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 10 du Titre 1 s'appliquent, sauf pour l'assainissement des eaux usées, l'alimentation en eau potable et les réseaux secs :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte d'eaux usées s'il existe. En l'absence de réseau public, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis dans le respect des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service et la construction directement raccordée au réseau si celui-ci est réalisé L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou collecteurs d'eau pluviale est interdite.
- La desserte par les autres réseaux n'est pas réglementée. En l'absence de réseau d'eau potable à proximité immédiate de la construction envisagée, le pétitionnaire s'assurera par ses propres moyens d'une alimentation adaptée à ses besoins et conforme à la réglementation.

Par ailleurs, tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable et tous travaux de branchement à un réseau d'électricité non destinés à desservir une installation légalement existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Cependant, en l'absence de réseau d'égout, le terrain doit permettre un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

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

♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter au moins à :

- 40 mètres de l'axe de l'A 51 et de l'A585 et 35 mètres de l'axe de la RD 4096 pour les constructions répondant aux exceptions de l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme et respectivement à 100m et 75m pour les autres constructions
- 20 mètres de l'axe de la RD 4a et de la RD 101
- 6 mètres minimum de l'alignement des autres voies

♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue aux retraits définis ci-dessus.

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

♦ Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 m des limites séparatives

♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 6)

♦ La hauteur à l'égout des constructions ne doit pas être supérieure à 7 m pour les habitations et à 9 m pour les autres constructions, superstructures techniques non comprises.

ARTICLE A 11 – Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre 1 s'appliquent.

Les constructions exclusivement réservées au logement répondent aux règles fixées à l'article Ub 11 ci-dessus, sauf en ce qui concerne les clôtures.

Les autres constructions répondent aux règles fixées à l'article Uc 11 ci-dessus, sauf en ce qui concerne les clôtures.

Clôtures

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement et adaptées aux besoins de l'exploitation

ARTICLE A 12 - Stationnement

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

ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

♦ Les plantations existantes autour des constructions doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

♦ Les haies éventuelles seront en essences locales ou champêtres.

♦ Les plantations non professionnelles d'arbres de haute tige seront entièrement composées d'essences locales.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - Coefficient d'Occupation du sol (C.O.S.) et autres densités

♦ La surface hors œuvre nette des constructions ne doit pas dépasser 200 m² pour chaque logement nécessaire à l'activité agricole, à raison d'un logement par exploitant,



TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N"

ZONE Nn

Caractère dominant de la zone : Il s'agit des secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière ou pastorale, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone Nn est une zone de protection forte.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Nn 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ les constructions de toute nature exceptées celles directement liées à l'exploitation forestière, pastorale ou liées aux équipements publics ou d'intérêt général, ou liées à l'exploitation des énergies renouvelables. (sous réserve des conditions fixées à l'article Nn2),
- ♦ les éoliennes et des parcs photovoltaïques
- ♦ l'extension des constructions ne répondant pas à la vocation de la zone
- ♦ les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Nn 2,
- ♦ le stationnement isolé de caravanes,
- ♦ les terrains de camping caravanage ou destinés uniquement à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes,
- ♦ les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,
- ♦ les parcs d'attraction,
- ♦ les aires de jeux, de sports ouverts au public,
- ♦ les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation,
- ♦ l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières,
- ♦ les dépôts de véhicules,

- ♦ le changement de destination de constructions existantes, s'il n'est pas conforme à la vocation de la zone.

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

§.I. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions du paragraphe II ci-après)

- ♦ la reconstruction, à l'identique et sans changement de destination, des constructions détruites, si elles répondent à la vocation de la zone.
- ♦ les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transport terrestre ou à la protection contre les risques naturels.
- ♦ les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient liés au fonctionnement de la zone, ou qu'ils réclament une localisation dans cette zone.
- ♦ les installations et constructions liées et nécessaires à l'activité forestière ou pastorale
- ♦ les installations et constructions liées et nécessaires aux énergies renouvelables, en dehors des éoliennes et des parcs photovoltaïques, à condition qu'elles n'aient pas d'impact paysager.
- ♦ Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée
- ♦ L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.

§.II. Toutefois ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après

- ♦ les installations et constructions édifiées pour l'usage forestier ou pastoral ont vocation à être démontées ou démolies si elles ne sont plus utilisées à des fins forestières.
- ♦ les constructions détruites ne peuvent faire l'objet de reconstruction que si elles sont conformes à la vocation de la zone.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nn 3 - Accès et voirie

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE Nn 4 - Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 10 du Titre 1 s'appliquent, sauf pour l'assainissement des eaux usées, l'alimentation en eau potable et les réseaux secs :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte d'eaux usées s'il existe. En l'absence de réseau public, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis dans le respect des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service et la construction directement raccordée au réseau si celui-ci est réalisé L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou collecteurs d'eau pluviale est interdite.

- La desserte par les autres réseaux n'est pas réglementée. En l'absence de réseau d'eau potable à proximité immédiate de la construction envisagée, le pétitionnaire s'assurera par ses propres moyens d'une alimentation adaptée à ses besoins et conforme à la réglementation.

Par ailleurs, tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable et tous travaux de branchement à un réseau d'électricité non destinés à desservir une installation légalement existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE Nn 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Cependant, en l'absence de réseau d'égout, le terrain doit permettre un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

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

♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter au moins à :

40 mètres de l'axe de l'A 51 et de l'A585 et 35 mètres de l'axe de la RD 4096 pour les constructions répondant aux exceptions de l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme et respectivement à 100m et 75m pour les autres constructions

- 20 mètres de l'axe de la RD 4a et de la RD 101
- 6 mètres minimum de l'alignement des autres voies

♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue aux retraits définis ci-dessus.

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

♦ Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives

♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE Nn 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Nn 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 6)

♦ La hauteur à l'égout des constructions ne doit pas être supérieure à 7 m. Les extensions de bâtiments existants pourront dépasser la hauteur autorisée pour être en harmonie avec la hauteur de l'existant, qui ne devra toutefois pas être dépassée.

- ♦ Elle n'est pas réglementée pour les superstructures techniques.

ARTICLE Nn 11- Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre 1 s'appliquent.

Les constructions exclusivement réservées à des fonctions tertiaires répondent aux règles fixées à l'article Ub 11 ci-dessus, sauf en ce qui concerne les clôtures.

Les autres constructions répondent aux règles fixées à l'article Uc 11 ci-dessus, sauf en ce qui concerne les clôtures.

Clôtures

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

ARTICLE Nn 12 - Stationnement

- ♦ Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE Nn 13 – Espaces libres et implantations - Espaces boisés classés

- ♦ Les plantations existantes autour des constructions doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- ♦ Les haies éventuelles seront en essences locales ou champêtres.
- ♦ Les plantations non professionnelles d'arbres de haute tige seront entièrement composées d'essences locales.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nn 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) et autres densités

Non réglementé.

La surface unitaire maximum des constructions est fixée à 300 m² de SHON.



ZONES Nh et Ne

Caractère dominant des zones : Il s'agit des secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones **Nh** et **Ne** correspondent à des implantations ponctuelles en milieu agricole ou naturel, des constructions à vocation de logement ou d'activités économiques qui n'ont pas de vocation à se développer. Sous certaines conditions, une évolution est autorisée.

Nh : zone naturelle avec présence d'habitat

Ne : zone naturelle avec présence d'activités économiques

Rappel : s'agissant de constructions existantes, les dispositions de l'article 5 §II B) du Titre I s'appliquent

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Nh/Ne 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

§.I. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ♦ La création de logements.
- ♦ Les constructions de toute nature exceptées celles liées aux équipements publics ou d'intérêt général et celles mentionnées à l'article Nh/Ne 2.
- ♦ les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Nh/Ne 2,
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes.
- ♦ Les terrains de camping caravanage ou destinés uniquement à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes.
- ♦ Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- ♦ Les parcs d'attraction.
- ♦ Les aires de jeux et de sports ouverts au public.
- ♦ Les aires de stationnement ouvertes au public.
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges.
- ♦ Les dépôts de véhicules.
- ♦ **en zone Nh** : le changement de destination des constructions indépendantes de l'habitation et le changement de destination des surfaces situées dans le bâtiment contenant l'habitation, au-delà des limites définies dans l'article Nh/Ne 14.
- ♦ **en zones Ne** : le changement de destination des constructions non conforme à la vocation de la zone

ARTICLE Nh/Ne 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

§.I. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes (sous réserve des conditions du paragraphe II ci-après)

En zone Nh : l'extension mesurée des habitations, dans les limites définies à l'article Nh/Ne14.

En zone Ne : l'extension mesurée des activités, dans les limites définies à l'article Nh/Ne 14.

- ♦ Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée
- ♦ L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.

§.II. Toutefois ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après

- ♦ De façon générale, ce qui est admis doit rester compatible avec le caractère dominant de la zone.
- ♦ L'article Nh/Ne 14 fixe la mesure maximale de l'extension dont peuvent être l'objet les constructions existantes ou détruites qui répondent à la vocation de la zone.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh/Ne 3 - Accès et voirie

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE Nh/Ne 4 - Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 10 du Titre 1 s'appliquent, sauf pour l'assainissement des eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte d'eaux usées s'il existe. En l'absence de réseau public, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis dans le respect des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service et la construction directement raccordée au réseau si celui-ci est réalisé L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou collecteurs d'eau pluviale est interdite.

ARTICLE Nh/Ne 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Cependant, en l'absence de réseau d'égout, le terrain doit permettre un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE Nh/Ne 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter au moins à :

- 50 mètres de l'axe de l'A 51 et de l'A585 pour les constructions à usage d'habitation et 40 mètres pour les autres constructions
- 35 mètres de l'axe de la RD 4096
- 20 mètres de l'axe de la RD 4a et de la RD 101
- 6 mètres minimum de l'alignement des autres voies

♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue aux retraits définis ci-dessus.

ARTICLE Nh/Ne 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ♦ Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 m des limites séparatives
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions sur une même propriété doivent être soit accolées soit distantes d'un minimum de 3 mètres.

ARTICLE Nh/Ne 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Nh/Ne 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 6)

♦ La hauteur à l'égout des constructions ne doit pas être supérieure à 7 m. Les extensions de bâtiments existants pourront dépasser la hauteur autorisée pour être en harmonie avec la hauteur de l'existant, qui ne devra toutefois pas être dépassée.

♦ Elle n'est pas réglementée pour les superstructures techniques.

ARTICLE Nh/Ne 11- Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre 1 s'appliquent.

Les extensions et les annexes seront en harmonie avec la construction existante.

Par défaut, les règles de l'article Ub11 s'appliquent en zone Nh et de l'article Uc11 en zone Ne.

ARTICLE Nh/Ne 12 - Stationnement

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

ARTICLE Nh/Ne 13 – Espaces libres et implantations - Espaces boisés classés

- ♦ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- ♦ Les haies seront en essences locales ou champêtres.
- ♦ Les plantations d'arbres de haute tige seront entièrement composées d'essences locales.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh/Ne 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) et autres densités

Le COS n'est pas réglementé.

En secteurs Nh :

- L'extension mesurée des habitations est autorisée une seule fois, dans la limite de 20% de la SHON de chaque logement existant à la date d'approbation du PLU, avec un maximum de 25 m². Cette extension n'est autorisée que dans le volume existant du bâtiment comportant le logement ou accolée à celui-ci.
- La création d'une annexe par logement est autorisée dans les limites suivantes :
 - 25 m² de SHOB, 2,60 m de haut maximum.
 - Une seule fois à partir de l'approbation du PLU.
 - Non habitable.
- Rappel : la création de logements supplémentaires est interdite.

En secteur Ne :

L'évolution des bâtiments à vocation d'activités est autorisée dans les limites suivantes :

- jusqu'à 300 m² de SHOB totale extension comprise pour les constructions inférieures à 200 m² de SHOB à l'approbation du PLU
- extension maximale de 50% de la SHOB existante à l'approbation du PLU, si celle-ci était supérieure à 200 m²
- Non habitable.



ZONE Nc et Np

Caractère dominant de la zone : Il s'agit des secteurs à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones **Nc** et **Np** sont des zones naturelles où existent des constructions intéressantes sur le plan patrimonial et/ou architectural qu'il convient de préserver.

Nc : correspond à des "cabanons" (petits bâtiments anciens à usage agricole) où la réhabilitation du bâti est autorisée pour son intérêt patrimonial, sans création de logement ni d'activités ni raccordement aux réseaux.

Np : correspond généralement à des corps de ferme anciens, peu ou pas remaniés, où la réhabilitation du bâti ancien est autorisée avec changement de destination, dans le volume existant.

Rappel : s'agissant de constructions existantes, les dispositions de l'article 5 §II B) du Titre I s'appliquent

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Nc/Np 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

§.I. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ les constructions de toute nature exceptées celles liées aux équipements publics ou d'intérêt général et celles mentionnées à l'article Nc/Np 2
- ♦ les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Nc/Np 2,
- ♦ le stationnement isolé de caravanes,
- ♦ les terrains de camping caravanage ou destinés uniquement à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes,
- ♦ les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,
- ♦ les parcs d'attraction,
- ♦ les aires de jeux, de sports ouverts au public,
- ♦ les aires de stationnement ouvertes au public,
- ♦ l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ♦ les dépôts de véhicules.

En zone Nc : les changements de destination en vue de la création de logements, d'hébergements hôteliers, de bureaux, de commerces, d'artisanat ou d'industrie.

ARTICLE Nc/Np 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

En zone Nc : l'entretien ou la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits, dans le respect de l'architecture traditionnelle et sans extension.

En zone Np : le changement de destination ou la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits, dans les conditions définies à l'article Nc/Np 11.

- ♦ Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée
- ♦ L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nc/Np 3 - Accès et voirie

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE Nc/Np 4 - Desserte par les réseaux

En zone Nc, les terrains ne sont pas desservis et ne sont pas destinés à être desservis par les réseaux publics.

En zone Np :

Les dispositions de l'article 10 du Titre 1 s'appliquent, sauf pour l'assainissement des eaux usées, l'alimentation en eau potable et les réseaux secs :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte d'eaux usées s'il existe. En l'absence de réseau public, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis dans le respect des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service et la construction directement raccordée au réseau si celui-ci est réalisé L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou collecteurs d'eau pluviale est interdite.
- La desserte par les autres réseaux n'est pas règlementée. En l'absence de réseau d'eau potable à proximité immédiate de la construction envisagée, le pétitionnaire s'assurera par ses propres moyens d'une alimentation adaptée à ses besoins et conforme à la réglementation.

Par ailleurs, tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable et tous travaux de branchement à un réseau d'électricité non destinés à desservir une installation légalement existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE Nc/Np 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Cependant, en l'absence de réseau d'égout, le terrain doit permettre un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE Nc/Np 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter au moins à :
 - 50 mètres de l'axe de l'A 51 et de l'A585 pour les constructions à usage d'habitation et 40 mètres pour les autres constructions
 - 35 mètres de l'axe de la RD 4096
 - 20 mètres de l'axe de la RD 4a et de la RD 101
 - 6 mètres minimum de l'alignement des autres voies
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue aux retraits définis ci-dessus.

ARTICLE Nc/Np 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ♦ Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 m des limites séparatives
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

Sans objet

ARTICLE Nc/Np 9 – Emprise au sol

Les constructions sont implantées sur leur emprise initiale, sans changement.

ARTICLE Nc/Np 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 6)

- ♦ Pour les constructions nouvelles autorisées (équipements publics ou d'intérêt général), la hauteur à l'égout ne doit pas être supérieure à 7m.
- ♦ Pour les restaurations, aménagements et reconstruction, si elle est autorisée :
 - En zone Nc**, la hauteur est celle du bâtiment existant.
 - En zone Np**, la hauteur ne doit pas excéder ni être inférieure de plus de 0,50 mètre à la hauteur existante avant travaux.

ARTICLE Nc/Np 11- Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre 1 s'appliquent.

- ♦ L'architecture traditionnelle des constructions sera respectée. Les matériaux, les volumes et l'aspect des aménagements doivent être identiques aux éléments traditionnels existants au moment de l'approbation du PLU. Si des éléments traditionnels ont été remplacés ou ont été profondément remaniés, ils ne pourront servir de référence pour l'aspect extérieur des travaux autorisés. Par défaut, les règles de l'article Ua11 s'appliquent.

ARTICLE Nc/Np 12 - Stationnement

En zone Nc : non règlementé

En zone Np :

- ♦ Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE Nc/Np 13 – Espaces libres et implantations - Espaces boisés classés

- ♦ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- ♦ Les haies seront en essences locales ou champêtres.
- ♦ Les plantations d'arbres de haute tige seront entièrement composées d'essences locales.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nc/Np 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) et autres densités

COS : Non règlementé.

En zone Nc, aucun accroissement de la SHOB n'est autorisé. La reconstruction après sinistre, si elle est autorisée, doit être entièrement réalisée à l'identique de la construction sinistrée.

En zone Np : la SHON aménagée ou créée doit être entièrement située dans le volume existant. La reconstruction après sinistre, si elle est autorisée, doit être entièrement située dans le volume de la construction sinistrée.



ZONE Ncc

Caractère dominant des zones : Il s'agit des secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone **Ncc** correspond à un secteur à vocation d'accueil léger où le camping soumis à autorisation est admis

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ncc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ les installations et constructions de toute nature exceptées celles désignées à l'article Ncc 2
- ♦ Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ncc 2.
- ♦ le stationnement isolé de caravanes
- ♦ les parcs résidentiels de loisirs
- ♦ l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières et de dépôts
- ♦ les dépôts de véhicules,
- ♦ le changement de destination non conforme à la vocation de la zone des bâtiments existants.

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

§.I. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions du paragraphe II ci-après) :

- ♦ les installations, ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés au fonctionnement de la zone ou réclamant une localisation dans cette zone.
- ♦ les terrains aménagés pour le camping – caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères de loisirs, y compris les activités de jeu et de loisirs qui en dépendent.
- ♦ les constructions exclusivement liées à l'activité de camping – caravanage (hébergements temporaires), sa gestion, ses activités et son animation,.
- ♦ Les logements de fonction, dans les conditions fixées à l'article Ncc 14.
- ♦ Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée
- ♦ L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.
- ♦ l'hébergement temporaire ne peut être transformé en hébergement permanent. Il a vocation (sans obligation réglementaire) à être enlevé, démonté ou démoli à la suite de la cessation de l'activité d'accueil touristique

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ncc 3 - Accès et voirie

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE Ncc 4 - Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 10 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE Ncc 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter :
 - soit à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement des voies,
 - soit sur l'alignement du bâti existant.
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement.
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.
- ♦ Le dépasse de toiture est autorisé au dessus de 4,50 m de hauteur.

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

- ♦ Les constructions doivent s'implanter :
 - soit sur les limites séparatives
 - soit à une distance minimale de 6 m des limites séparatives
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ncc 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Ncc 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 6)

- ♦ La hauteur à l'égout ne doit pas être supérieure à 9 m.

ARTICLE Ncc 11- Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre 1 s'appliquent.

Clôtures

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures sur les voies publiques ou privées, facultatives, sont constituées d'un muret de hauteur comprise entre 0,30m et 0,50 mètre, de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale. Dans la limite d'une hauteur totale de 1,80 mètres il peut être surmonté soit d'une grille métallique soit d'un grillage rigide, peint ou revêtu, soit d'un grillage souple obligatoirement doublé d'une haie. Ces clôtures peuvent être doublées, côté intérieur, d'une haie de végétation d'une hauteur de 1,80 mètres au maximum.

Les clôtures sur limites séparatives doivent être en harmonie avec les clôtures sur rue et peuvent être constituées de murs de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale ou de grilles ou grillage plastifié directement scellés au sol ou posés sur un muret. Elles peuvent être doublées d'une haie de végétation La hauteur totale des clôtures et des haies doit rester inférieure à 1,80 mètres.

ARTICLE Ncc 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre 1 s'appliquent.

Toutes les constructions, y compris les HLL éventuels, seront, par leur forme (avec toit à deux pentes principales) et leurs couleurs (pas de blanc ni de couleur trop claire), en harmonie avec les constructions traditionnelles. Les constructions de moins de 35 m² destinées à l'hébergement touristique seront regroupées par îlots et ne seront pas alignées de façon régulière.

Toutes les constructions, à l'exception des hébergements touristiques de moins de 35m² de SHON, répondent aux règles fixées à l'article Ub 11 ci-dessus.

ARTICLE Ncc 13 – Espaces libres et implantations - Espaces boisés classés

- ♦ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les plantations devront être réalisées avec des espèces locales ou champêtres.
- ♦ Les emplacements seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par emplacement et d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain pour les HLL. Ces plantations seront complétées par des haies libres de façon à dissimuler l'impact visuel des tentes, caravanes, camping-cars, etc.
- ♦ Les citernes et les réservoirs devront être enterrés s'ils ne sont pas à l'intérieur de la construction.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ncc 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) et autres densités

C.O.S : Non réglementé.

- ♦ Les logements de fonction sont limités comme suit :
 - quantité : 1 par activité économique.
 - surface unitaire hors œuvre nette unitaire inférieure ou égale à 200 m², dans le volume des constructions concernées.

ZONE Nj

Caractère dominant de la zone : Il s'agit des secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone **Nj** est une zone de jardins potagers ou d'agrément existants ou à créer:

La zone est subdivisée en deux secteurs :

- **Nj1** correspondant aux jardins traditionnels au Sud du village
- **Nj2** correspondant à des jardins à créer dans la plaine de la Durance

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Nj 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ les constructions de toute nature exceptées celles liées aux équipements publics ou d'intérêt général et les abris de jardins définis à l'article Nj 2
- ♦ les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Nj 2,
- ♦ le stationnement isolé de caravanes,
- ♦ les terrains de camping caravanage ou destinés uniquement à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes,
- ♦ les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,
- ♦ les parcs d'attraction,
- ♦ les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation,
- ♦ l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ♦ les dépôts de véhicules,

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

§.I. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions du paragraphe II ci-après)

- ♦ Les abris de jardin, non habitables et non raccordés aux réseaux, à raison d'un seul par unité foncière, dans les conditions d'implantation et d'aspect extérieur fixées aux sections 2 et 3 ci-dessous.
- ♦ Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée
- ♦ L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.

§.II. Toutefois ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- ♦ de façon générale, ce qui est admis doit rester compatible avec le caractère dominant de la zone.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nj 3 - Accès et voirie

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE Nj 4 - Desserte par les réseaux

Les terrains ne sont pas desservis et ne sont pas destinés à être desservis par les réseaux publics.

ARTICLE Nj 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter au moins à 10 m de l'axe des voies publiques et à 5m de l'axe des autres voies.
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue aux retraits définis ci-dessus.

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

- ♦ A l'exception des abris de jardin, les constructions doivent s'implanter :
 - soit sur les limites séparatives
 - soit à une distance minimale de 4 m des limites séparatives
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.
- ♦ Les abris de jardin doivent s'implanter obligatoirement sur une limite de propriété

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

Non réglementé.

Rappel : un seul abri de jardin est autorisé par unité foncière

ARTICLE Nj 9 – Emprise au sol

Non réglementé, sauf pour les abris de jardin : 8 m² maximum

ARTICLE Nj 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 6)

- ♦ La hauteur à l'égout ne doit pas être supérieure à :
 - 2,5 m pour les équipements publics et d'intérêt général.
 - 2 m pour les abris de jardin

ARTICLE Nj 11- Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre 1 s'appliquent.

Pour les abris de jardins :

En secteur Nj1 :

Ils sont maçonnés et enduits, les toitures sont à deux ou quatre pentes, les couvertures en tuiles canal. Une porte limitée à 1,50m de large et une seule fenêtre de 60cm x 60 cm maximum sont autorisées. Les volets bois se rabattent en façade, sans écharpe oblique en Z.

Toute transformation ou aménagement d'un abri existant doit répondre aux obligations ci-dessus.

En secteur Nj2 :

Ils doivent être réalisés en bois ou (en matériaux neufs recouvert d'un bardage de bois) à lames horizontales pour les façades et avec une couverture en tuiles qui sera à deux ou quatre pentes. Le bois doit être traité avec une lasure de couleur mate et soutenue. Une porte limitée à 1,50m de large et une seule fenêtre de 60 cm x 60 cm maximum sont autorisées.

Clôtures

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures, facultatives, sont constituées de grilles ou grillage plastifié directement scellés au sol ou posés sur un muret dont la hauteur ne doit pas excéder 0,30 mètre. La hauteur totale de la clôture doit rester inférieure à 1,80 mètres.

En secteur Nj1, les murs de clôture d'une hauteur supérieure à 0,30 m mètre (mais inférieure à 1,80 mètres) sont admis, mais peuvent être interdits à l'alignement des voies publiques ou privées s'ils compromettent la visibilité (sécurité de la circulation) . Ces murs seront alors réalisés à pierre vue, comme les murs traditionnels de ce secteur.

Pour les autres constructions :

Elles répondent aux règles fixées à l'article Ub 11 ci-dessus.

ARTICLE Nj 12 - Stationnement

Non réglementé

ARTICLE Nj 13 – Espaces libres et implantations - Espaces boisés classés

- ♦ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nj 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) et autres densités

Non réglementé.

Rappel : les abris de jardin sont limités à un par unité foncière et à 8m² d'emprise au sol.



ZONE Nph

Caractère dominant de la zone : Il s'agit des secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière ou pastorale, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone Nph est une zone de développement des énergies renouvelables.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Nph 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ les constructions de toute nature exceptées celles directement liées à l'exploitation forestière, pastorale ou liées aux équipements publics ou d'intérêt général, ou liées à l'exploitation des énergies renouvelables (en particuliers les parcs photovoltaïques et leurs équipements de raccordement au réseau public),
- ♦ l'extension des constructions ne répondant pas à la vocation de la zone
- ♦ les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Nph 2,
- ♦ le stationnement isolé de caravanes,
- ♦ les terrains de camping caravanage ou destinés uniquement à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes,
- ♦ les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,
- ♦ les parcs d'attraction,
- ♦ les aires de jeux, de sports ouverts au public,
- ♦ les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation,
- ♦ l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ♦ les dépôts de véhicules,
- ♦ le changement de destination de constructions existantes, s'il n'est pas conforme à la vocation de la zone,

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

§.I. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions du paragraphe II ci-après)

- ♦ la reconstruction après sinistre, à l'identique et sans changement de destination, des constructions existantes, si elles répondent à la vocation de la zone.

- ♦ les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transport terrestre ou à la protection contre les risques naturels.
- ♦ les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient liés au fonctionnement de la zone, ou qu'ils réclament une localisation dans cette zone.
- ♦ les installations et constructions liées et nécessaires à l'activité forestière ou pastorale ou aux énergies renouvelables.
- ♦ Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée
- ♦ L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.

§.II. Toutefois ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après

- ♦ les installations et constructions édifiées pour l'usage forestier ou pastoral ont vocation à être démontées ou démolies si elles ne sont plus utilisés à des fins forestières.
- ♦ les constructions sinistrées ne peuvent faire l'objet de reconstruction que si elles sont conformes à la vocation de la zone.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nph 3 - Accès et voirie

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE Nph 4 - Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 10 du Titre 1 s'appliquent, sauf pour l'assainissement des eaux usées, l'alimentation en eau potable et les réseaux secs :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte d'eaux usées s'il existe. En l'absence de réseau public, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis dans le respect des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service et la construction directement raccordée au réseau si celui-ci est réalisé L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou collecteurs d'eau pluviale est interdite.
- Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux constructions à usage technique sans occupation humaine.
- La desserte par les autres réseaux n'est pas réglementée. En l'absence de réseau d'eau potable à proximité immédiate de la construction envisagée, le pétitionnaire s'assurera par ses propres moyens d'une alimentation adaptée à ses besoins et conforme à la réglementation.

Par ailleurs, tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable et tous travaux de branchement à un réseau d'électricité non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE Nph 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Cependant, en l'absence de réseau d'égout, le terrain doit permettre un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

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

♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter au moins à :

- 50 mètres de l'axe de l'A 51 et de l'A585 pour les constructions à usage d'habitation et 40 mètres pour les autres constructions
- 35 mètres de l'axe de la RD 4096
- 20 mètres de l'axe de la RD 4a et de la RD 101
- 6 mètres minimum de l'alignement des autres voies

♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue aux retraits définis ci-dessus.

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

♦ Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives

♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE Nph 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Nph 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 6)

♦ La hauteur à l'égout des constructions ne doit pas être supérieure à 7 m. Les extensions de bâtiments existants pourront dépasser la hauteur autorisée pour être en harmonie avec la hauteur de l'existant, qui ne devra toutefois pas être dépassée.

♦ Elle n'est pas réglementée pour les superstructures techniques.

ARTICLE Nph 11- Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre 1 s'appliquent.

Les constructions exclusivement réservées à des fonctions tertiaires répondent aux règles fixées à l'article Ub 11 ci-dessus, sauf en ce qui concerne les clôtures.

Les locaux techniques de moins de 35 m² au sol et moins de 3m de haut n'ont ni toiture ni façade imposée. Leur insertion paysagère sera soignée, leur teinte inspirée des éléments du paysage (pas de blanc ni de couleur claire) et leur volumétrie simple devront être le plus discrets possible dans le paysage.

Les autres constructions répondent aux règles fixées à l'article Uc 11 ci-dessus, sauf en ce qui concerne les clôtures.

Clôtures

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

ARTICLE Nph 12 - Stationnement

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

ARTICLE Nph 13 – Espaces libres et implantations - Espaces boisés classés

♦ Les plantations existantes autour des constructions doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

♦ Les haies éventuelles seront en essences locales ou champêtres.

♦ Les plantations non professionnelles d'arbres de haute tige seront entièrement composées d'essences locales.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nph 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) et autres densités

Non réglementé.

Pour les équipements liés aux énergies renouvelables, la SHON des constructions ne peut dépasser :

- 1500 m² au total par projet
- 300m² par construction.
- 150m² par construction pour les 2/3 des constructions du projet



ANNEXES

Quelques définitions

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est fonds privé et ce qui est (ou sera) domaine public.

Cet alignement sert de référence pour déterminer par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit "à l'alignement" soit "en retrait par rapport à l'alignement".

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. exprime la densité maximale de construction admise dans une zone et donc sur chaque terrain de cette zone. Multiplié par la surface du terrain, il donne la surface du plancher hors oeuvre nette susceptible d'être bâtie sur ce terrain.

Le calcul de la surface de plancher Hors Oeuvre Brute (S.H.O.B.) d'une construction et de la surface de plancher Hors Oeuvre Nette d'une construction (S.H.O.N.) est précisé par l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme.

Cf. définitions de la SHOB et de la SHON ci-dessous.

EMPRISE

L'emprise d'une voie est la surface de terrain que la Collectivité Publique possède ou s'engage à acquérir dans les conditions légales et dans les délais réglementaires (par cession gratuite, achat à l'amiable ou expropriation) pour y asseoir une voie quelle que soit sa nature (voie carrossable, cyclable ou piétonnière). Cette emprise comprend normalement la chaussée elle-même, ses trottoirs éventuels et les talus nécessaires.

La plate forme se compose de la chaussée et des trottoirs ou accotements.

EQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTERET GENERAL

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin, il s'agit :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux départementaux, régionaux et nationaux.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

SHOB ET SHON

La **Surface** de plancher **Hors Œuvre Brute** d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La **Surface** de plancher **Hors Œuvre Nette** d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a. Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

- b. Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c. Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d. Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e. D'une surface égale à 5 p. 100 des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus.
- f. Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

UNITE FONCIERE OU PROPRIETE FONCIERE

Désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

Les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent aux limites extérieures de chaque unité foncière (et non de chaque parcelle cadastrale). Quand une limite de zone ne correspond pas à la limite d'une unité foncière, la règle s'applique par rapport à la limite de zone.