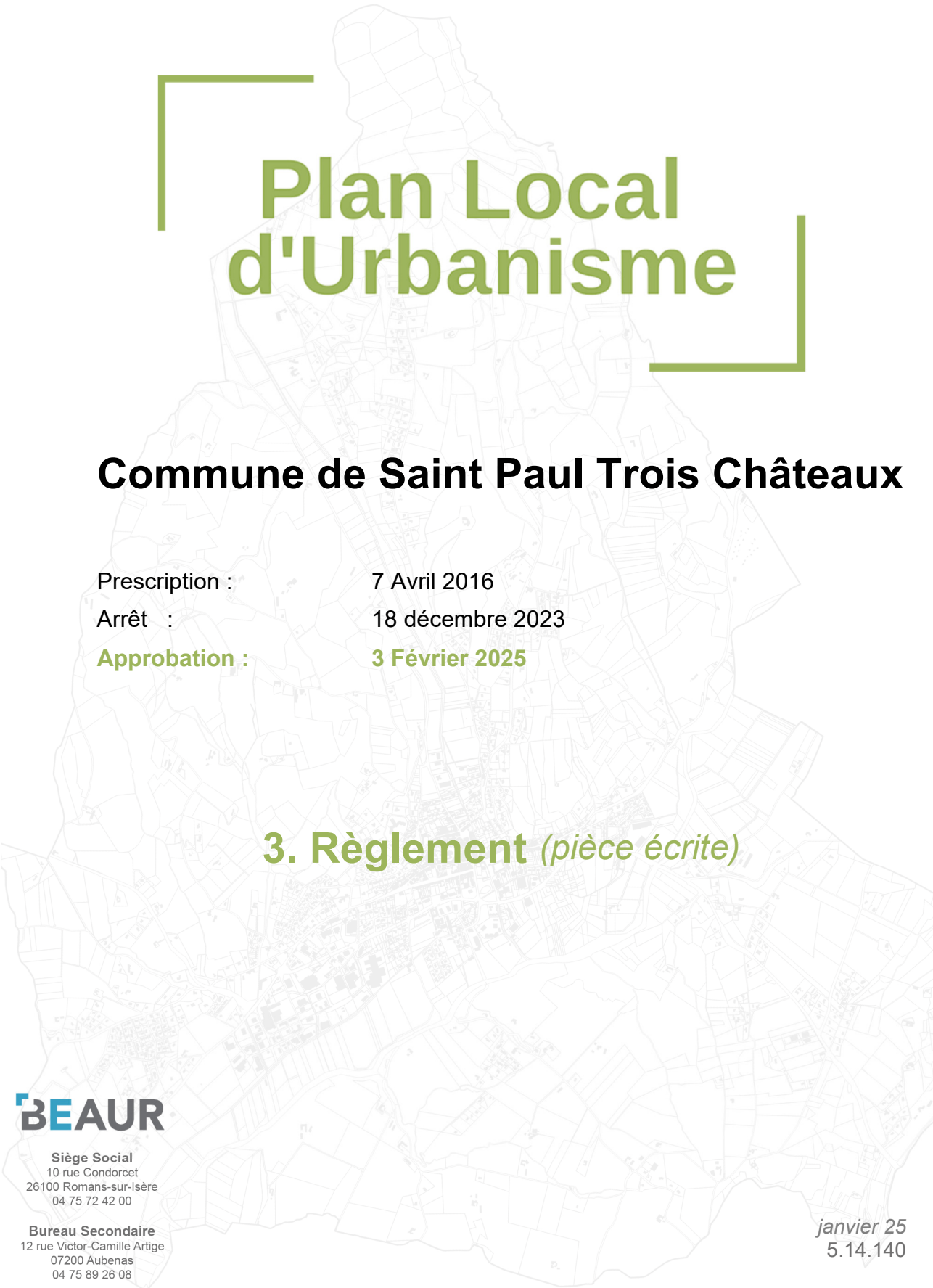




Plan Local d'Urbanisme

Commune de Saint Paul Trois Châteaux

Prescription : 7 Avril 2016
Arrêt : 18 décembre 2023
Approbation : 3 Février 2025

3. Règlement *(pièce écrite)*

BEAUR

Siège Social
10 rue Condorcet
26100 Romans-sur-Isère
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire
12 rue Victor-Camille Artige
07200 Aubenas
04 75 89 26 08

janvier 25
5.14.140

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
NOTICE D'UTILISATION	1
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS À RISQUES	8
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	16
ZONE UA	17
ZONE UB	20
ZONE UE	25
ZONE UI	30
ZONE UL	32
ZONE US	35
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	38
ZONE AUo	39
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	45
ZONE A	46
TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	52
ZONE N	53
TITRE VII - DEFINITIONS	58
TITRE VIII - ANNEXE	67
Annexe : Emplacements réservés	69

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE RÈGLEMENT DU P.L.U. ?

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique.

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. A ces fins, Le règlement délimite graphiquement les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

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

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

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

Le titre II détermine les prescriptions qui s'appliquent dans les secteurs soumis à des risques.

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

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- 1) Les zones urbaines dites "**zones U**", dans lesquelles peuvent être classés les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- 2) Les zones à urbaniser dites "**zones AU**", dans lesquelles peuvent être classés les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

- 3) Les zones agricoles dites "**zones A**", dans lesquelles peuvent être classés les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- 4) Les zones naturelles et forestières dites "**zones N**", dans lesquelles peuvent être classés les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces 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, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues..

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

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

> Destinations et sous-destinations de constructions :

5 Destinations	23 Sous-destinations :
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, Exploitation forestière
Habitation	Logement Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Cinéma, Hôtels, Autres hébergements touristiques
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, Salles d'art et de spectacles, Équipements sportifs, Lieux de culte, Autres équipements recevant du public ;
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie, Entrepôt, Bureau, Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

> Travaux, installations et aménagements :

- les clôtures
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation,
- aires de jeux et de sports ouvertes au public, golf, terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- parcs d'attractions,
- aires de stationnement ouvertes au public,

- dépôts de véhicules,
- affouillements et exhaussements de sol,
- les carrières,
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres, les défrichements,

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

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

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

- 1 Consulter les dispositions générales (titre I) qui s'appliquent à toutes les zones.
- 2 Consulter les dispositions concernant les risques (titre II) qui s'appliquent selon les risques à toutes les zones, ou aux secteurs de risques identifiés sur les documents graphiques.
- 3 Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres UA, UB, UB1, UBz, UE, UEh, Ui, UL, US, AUo, AUoh, A, Ap, N).
- 4 Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :

– UA pour UA,	– US pour US,
– UB pour UB, UB1, UBz,	– AUo pour AUo, AUoh
– UE pour UE, UEh,	– A pour A, Ap,
– UI pour UI,	– N pour N,
– UL pour UL,	
- 5 Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par **des prescriptions qui ne sont pas exclusives les unes des autres**. Les limites qu'elles déterminent ont donc un effet cumulatif et **il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes**.
- 6 Pour chacune des zones, le règlement peut fixer des règles concernant :

I- L'affectation des sols et la destination des constructions :

I.1- en interdisant certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités, les constructions ayant certaines destinations ou sous-destination ;

I.2- en soumettant à conditions particulières certains types d'activité ou les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations ;

I.3- en prévoyant des règles favorisant la mixité sociale et fonctionnelle ;

II- Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères :

II.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

II.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

II.3- Hauteur des constructions

II.4- Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures

II.5- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

III- Stationnement

IV- Les équipements et réseaux :

IV.1- **Desserte par les voies publiques ou privées ;**

IV.2- **Desserte par les réseaux ;**

- 7 **Pour une bonne compréhension du texte**, les définitions des termes techniques sont données en annexe.
- 8 **Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U. :
- Les documents graphiques du règlement du P.L.U. qui mentionnent d'autres dispositions telles que les Emplacements Réservés, les espaces protégés, les secteurs réservés pour des programmes de logements etc ...
 - Les Orientations d'Aménagement et de programmation qui définissent notamment les principes d'aménagement et d'urbanisme des secteurs concernés.
 - L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles R 151-9 à R 151-50 du code de l'urbanisme.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **SAINT PAUL TROIS CHATEAUX**.

2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1 Les dispositions des articles R 111-2, 111-4, 111-26 et 111-27 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

Article R 111-2 refus ou prescriptions spéciales pour les projets de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111-4 refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111-26 prescriptions spéciales si le projet est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-27 refus ou prescriptions spéciales pour les constructions 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.

2 Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier P.L.U.),
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

3 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

4 Les dispositions relatives aux vestiges archéologiques :

- l'article L. 531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'État,
- l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites,

3 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Cf. article L 152-3 du code de l'urbanisme). En outre, ces règles et servitudes peuvent ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L.152-4, L.152-5 et L.152-6 du code de l'urbanisme.

4 – ELEMENTS IDENTIFIES EN APPLICATION DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 POUR LEUR INTERÊT PATRIMONIAL ET/OU PAYSAGER ET/OU ECOLOGIQUE

Il s'agit des éléments du patrimoine paysager repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-19 d'une part (parcs, espaces vert urbain et cèdre remarquable), et d'autre part des éléments d'intérêt écologiques repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 (pelouses sèches, éléments boisés de continuité écologique, ripisylve).

Tous travaux ayant pour effet de modifier un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable et **les prescriptions suivantes s'appliquent** :

- Pelouses sèches :

- sur les secteurs de pelouses sèches inférieurs à 5 000m², toute construction est interdite
- sur les secteurs de pelouses sèches supérieures à 5 000m², les constructions sont autorisées sous condition que 80% de la superficie des pelouses sèches soit protégé et sous réserve de ne pas fragiliser l'intérêt écologique de la zone. Les 80% sont définis sur la base de la superficie à l'instant T0 : si un projet impacte 20%, il ne pourra plus s'agrandir, y compris après 10 ans.

- Éléments boisés de continuité écologique et ripisylve: le caractère boisé de ces éléments est à préserver. Les plantations et reboisements doivent se faire en recourant aux espèces existantes sur le site ou espèces locales. Les coupes et abattages sont autorisés pour les motifs suivants :

- en cas de risque sanitaire ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- pour l'entretien des berges des cours d'eau et la gestion des risques.
- pour permettre l'aménagement de sentiers ou chemins piétonniers.

Dans ces éléments boisés de continuité écologique et ripisylve, toute imperméabilisation est interdite

- **Toute zone humide protégée** ne devra ni être comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. En zone agricole lorsqu'une zone humide est recensée, en cas de nécessité d'extension d'un bâtiment, afin de respecter le SDAGE une expertise complémentaire devra être réalisée pour s'assurer de la présence de ZH, et prévoir le cas échéant la mise en place d'une compensation (en conformité avec la réglementation en vigueur).
- **Terrains cultivés à protéger** elles doivent être préservées. Les constructions notamment, y sont donc interdites.
- **Parcs, espaces verts urbains** afin conserver leur caractère d'espace vert ; les arbres de haute tige éventuellement abattus sont compensés par des arbres équivalents ; les seules constructions autorisées sont des annexes à l'habitation ; au moins 90% de la surface protégée doit rester non imperméabilisée.

5 – EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DU L 151-41

Les emplacements réservés sont délimités sur le règlement graphique qui indique également l'objet et le destinataire.

6 – PROTECTION DES CAPTAGES D'EAU POTABLE DES ALENES ET DES GONSARDS

A l'intérieur de ces périmètres de protection du captage d'eau potable figurant en annexe au PLU, les occupations du sol et les constructions et installations devront respecter les arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique n°04-1711 du 29/04/04 et n° 2015005-0015 du 5/04/15 fixant les prescriptions de protection de ces 2 captages.

7 – ARCHEOLOGIE

Les périmètres des sites archéologiques identifiés sur le territoire communal sont reportés en annexe du PLU.

8 - RAPPELS

1. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique, en application des articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir, à l'exception de celles situées dans le périmètre de protection d'un monument historique (conformément aux articles R 421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme) et de ceux protégés au titre du L.151-19

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS À RISQUES

1. –RISQUES D'INONDATION LIÉS À LA ROUBINE ET SES AFFLUENTS

La Roubine et ses affluents

La connaissance des zones inondables provient de l'étude hydraulique produite par SCE en 2009. Cette source de connaissance permet de définir l'aléa (hauteur et vitesse) des zones inondables, en crue centennale.

Le croisement de l'aléa inondation et des enjeux permet de définir les règles d'urbanisme applicables aux territoires touchés par les inondations. Les modalités de croisement aléas/enjeux sont conformes aux règles édictées par les articles R. 562-11-6 à R. 562-11-6-8 du code de l'environnement, synthétisées dans le tableau ci-dessous.

			Aléa		
			faible ou modéré	fort	très fort
Enjeux	Zones urbanisées	Centre urbain	Les constructions nouvelles sont soumises à prescriptions	Sont soumises à prescriptions: • les constructions nouvelles dans les dents creuses ; • les constructions nouvelles dans le cadre d'opération de renouvellement urbain, avec réduction de la vulnérabilité Toute autre construction nouvelle est interdite	Sont soumises à prescriptions: • les constructions nouvelles dans le cadre d'opération de renouvellement urbain, avec réduction de la vulnérabilité Toute autre construction nouvelle est interdite
		Autres zones urbanisées		Sont soumises à prescriptions: • les constructions nouvelles dans le cadre d'opération de renouvellement urbain, avec réduction de la vulnérabilité Toute autre construction nouvelle est interdite	
	Zones peu ou pas urbanisées		Toute construction nouvelle est interdite		

L'application de ces règles à la commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux génère le tableau de croisement suivant :

Enjeux \ Aléas	Centre urbain	Autres zones urbanisées	Zones peu ou pas urbanisées
Aléa très fort (hauteur entre 1 et 2 m et vitesse supérieure à 0,5 m/s)	Sans objet	Rh1	Sans objet
Aléa fort (hauteur entre 1 et 2 m et vitesse inférieure à 0,5 m/s)	Bh1		R1
Aléa fort (hauteur inférieure à 1 m et vitesse supérieure à 0,5 m/s)	Sans objet	Rh2	R2
Aléa modéré (hauteur entre 0,5 et 1 m et vitesse inférieure à 0,5 m/s)	B2		
Aléa faible à modéré (hauteur inférieure à 0,5 m et vitesse inférieure à 0,5 m/s)	B3		R3

Quatre types de zones sont ainsi définies :

- Une zone bleu constructible, dénommée B et subdivisée en 2 secteurs (B2 et B3) en fonction de l'intensité de l'aléa modélisé pour la crue de référence.
- Une zone bleu hachuré, constructible uniquement dans les dents creuses et dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain, dénommée Bh comprenant un seul secteur (Bh1).
- Une zone rouge hachuré, constructible uniquement dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain, dénommée Rh et subdivisée en 2 secteurs (Rh1 et Rh2) en fonction de l'intensité de l'aléa modélisé pour la crue de référence.
- Une zone rouge, inconstructible, dénommée R et subdivisée en trois secteurs (R1, R2 et R3) en fonction de l'intensité de l'aléa modélisé pour la crue de référence.

Les Echaravelles

La connaissance des zones inondables des Echaravelles provient de l'étude hydrogéomorphologique produite par SCE en 2006. Cette source de connaissance permet uniquement de définir l'emprise des zones inondables sans qualification de l'aléa (hauteur et vitesse). En l'absence d'enjeux, il est proposé un zonage R1 de ce secteur.

REGLEMENT

A) Interdictions applicables à toutes les zones inondables

Dans tous les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant le champ d'inondation sont strictement interdits :

- la reconstruction ou la restauration des constructions dont l'essentiel des murs porteurs a été détruit par la crue,
- la création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise, notamment ceux nécessaires à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public,
- la création ou l'aménagement de sous-sol,
- la création ou l'extension d'aires de camping, le stationnement de caravanes,
- les remblais non liés aux opérations autorisées.

B) Règles applicables dans la zone rouge R, secteurs R1, R2 et R3 et dans la zone rouge hachuré Rh, secteurs Rh1 et Rh2

La zone rouge correspond aux secteurs peu ou pas urbanisés quel que soit le niveau de l'aléa qui les affecte.

La zone rouge hachuré correspond aux secteurs du centre urbain, affectés par un aléa très fort, et aux secteurs des autres zones urbanisées affectées par un aléa fort ou très fort.

Dans les zones R et Rh du champ d'inondation, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous à condition que les bâtiments ou ouvrages de quelque nature que ce soit, tant au regard de leurs caractéristiques et implantation que de leur réalisation, ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, n'aggravent pas les risques et leurs effets et préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

B.1) Peuvent être autorisés en secteurs R1, R2, R3, Rh1 et Rh2

- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants.
- La création, sous la cote de référence, de construction à usage :
 - de garages individuels fermés ; la superficie ne dépassera pas 20m²
 - d'abris de jardins ou appentis ; la superficie ne dépassera pas 20m²
- La création :
 - De piscines. Les équipements techniques ne doivent pas être vulnérables aux crues (blocs intégrés, coffret étanche, etc.) ou ils doivent être installés au-dessus de la cote de référence, dans un bâtiment existant ou un local technique n'excédant pas 6 m².
 - De clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
 - De constructions et d'installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipeline, éoliennes...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine

- permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- De parkings et aires de stationnement ouverts au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.
 - D'infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- L'extension au sol des constructions à usage :
 - D'habitation aux conditions suivantes :
 - sans création de nouveau logement,
 - l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m²,
 - l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable.
 - Professionnel (artisanal, agricole, industriel), nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :
 - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
 - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
 - D'ERP (Établissement Recevant du Public) quelle que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :
 - l'extension ne peut excéder 10 % de l'emprise au sol initiale,
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens, ▪ elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.
 - La surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
 - professionnelle (artisanal, agricole, industriel), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
 - d'ERP quelle que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque.
 - Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques, sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.
 - Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
 - Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques,...) seront ancrés au sol.
 - Les carrières autorisées au titre de la législation sur les installations classées, comprenant des sites d'extraction et des installations de traitement et de stockage dont l'impact n'aggrave aucune situation en termes de risques.
 - Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.
 - Les carrières autorisées au titre de la législation sur les installations classées, comprenant des sites d'extraction et des installations de traitement et de stockage dont l'impact n'aggrave aucune situation en termes de risques.

B.2) Peuvent être autorisés uniquement en secteur R3

- La création de constructions ou d'installations, autres que celles destinées à l'habitation ou à l'élevage, liées et nécessaires à l'exploitation agricole existante si les conditions suivantes sont réunies :
 - aucune autre solution alternative d'implantation en dehors de la zone inondable n'est raisonnablement envisageable ailleurs,
 - le projet doit conduire à une réduction globale de la vulnérabilité aux crues des installations de l'exploitation ou répondre à une exigence réglementaire de mise aux normes.
- Le changement de destination des locaux au-dessus de la cote de référence pour l'aménagement de locaux liés et nécessaires à l'activité agricole, hors élevage et bâtiments d'habitation. Si le changement de destination conduit à créer ou à étendre un ERP lié à l'activité agricole, seuls les ERP de 5ème catégorie hors R, U et J seront autorisés.

B.3) Peuvent être autorisés uniquement en secteur Rh1 et Rh2

- Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ayant pour effet de réduire la vulnérabilité sur le périmètre de l'opération.

B.4) Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions suivantes

- Fixer, hormis pour les bâtiments à usage agricole destinés au stockage en secteur R3, la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes, des équipements ou des matériels sensibles à l'eau au-dessus de la cote de référence.
- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m².
- Placer les équipements et réseaux sensibles à l'eau, les coffrets d'alimentation à une cote supérieure à la cote de référence. Le tableau de distribution électrique sera conçu de façon à pouvoir couper facilement l'électricité dans le niveau inondable sans la couper dans les niveaux supérieurs.
- Stocker les produits polluants ou dangereux à une cote supérieure à la cote de référence.
- Arrimer les citernes qui ne sont pas implantées au-dessus de la cote de référence à un massif de béton servant de lest. Les citernes enterrées seront lestées et ancrées. Les orifices non étanches et événements seront positionnés au-dessus de la cote de référence.

B.5) La cote de référence, dans les zones rouges et rouges hachuré, est fixée à :

- 0,70 m/TN en secteur R3,
- 1,20 m/TN en secteur R2 et Rh2,
- 2,30 m/TN en secteur R1 et Rh1.

Dans le secteur de la zone industrielle du Bois des lots, les cotes à prendre en compte figurent en regard des profils situés sur le plan de zonage réglementaire. En un lieu donné, la cote de référence sera calculée par interpolation linéaire entre les cotes lues sur deux profils successifs.

La cote de référence correspond au positionnement du premier niveau de plancher, destiné à recevoir des personnes ou des équipements vulnérables aux crues, à un niveau hors d'atteinte de la crue modélisée. Ce positionnement est fixé par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise du projet.

C) Règles applicables dans la zone bleu B, secteurs B2 et B3 et dans la zone bleu hachuré secteur Bh1.

La zone bleu correspond aux secteurs urbanisés affectés par un aléa faible ou modéré.

La zone bleu hachuré correspond aux secteurs du centre urbain affectés par un aléa fort.

Dans les zones B et Bh du champ d'inondation, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous à condition que les bâtiments ou ouvrages de quelque nature que ce soit, tant au regard de leurs caractéristiques et implantation que de leur réalisation, ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, n'aggravent pas les risques et leurs effets et préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

C.1) Peuvent être autorisés en secteurs B2, B3 et Bh1

- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants.
- La création, sous la cote de référence, de construction à usage :
 - de garages individuels fermés ; la superficie ne dépassera pas 20m²
 - d'abris de jardins ou appentis ; la superficie ne dépassera pas 20m²
- La création :
 - de piscines. Les équipements techniques ne doivent pas être vulnérables aux crues (blocs intégrés, coffret étanche, etc.) ou ils doivent être installés au-dessus de la cote de référence, dans un bâtiment existant ou un local technique n'excédant pas 6 m².
 - de clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
 - de constructions et d'installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipeline, éoliennes...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
 - de parkings et aires de stationnement ouverts au public. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.
 - d'infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- L'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
 - D'habitation.
 - Professionnel (artisanal, agricole et industriel). S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge.
 - D'ERP classés en 4ème et 5ème catégories hors types J et R et uniquement ceux classés en 5ème catégorie sans hébergement pour le type U. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge.
 - D'ERP classés en 1er, 2ème, 3ème catégorie, quel que soit le type, d'ERP classés en 4ème et 5ème catégorie de type J et R et d'ERP classés en 4ème catégorie ou en 5ème catégorie avec hébergement de type U, aux conditions suivantes :
 - l'extension ou la surélévation peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment ; dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,

- l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie,
- s'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- Le changement de destination et d'usage, au-dessous de la cote de référence, de locaux existants, à la date d'approbation du présent PLU, pour la création de commerce sans hébergement et qui disposent d'un accès depuis l'intérieur à un niveau refuge situé à 0,20 m au dessus de la cote de référence, suffisamment dimensionné pour y accueillir la totalité des personnes reçues. Le stockage de produit polluant ou dangereux est interdit au-dessous de la cote de référence.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, etc.) seront ancrés au sol.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

C.2) Peuvent être autorisés en secteur B2, B3, et uniquement dans les dents creuses en secteur Bh1

- La création de constructions à usage :
 - d'habitation,
 - d'ERP de 4^{ème} ou 5^{ème} catégorie, hors types J et R ; pour le type U seuls les ERP de 5^{ème} catégorie sans hébergement sont autorisés,
 - professionnel (artisanal, agricole hors élevages et industriel).

C.3) Peuvent être autorisés en secteur Bh1

- Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ayant pour effet de réduire la vulnérabilité sur le périmètre de l'opération.

C.4) Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Fixer, hormis pour les bâtiments à usage agricole destinés au stockage en secteur R3, la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes, des équipements ou des matériels sensibles à l'eau au-dessus de la cote de référence.
- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m².
- Placer les équipements et réseaux sensibles à l'eau, les coffrets d'alimentation à une cote supérieure à la cote de référence. Le tableau de distribution électrique sera conçu de façon à pouvoir couper facilement l'électricité dans le niveau inondable sans la couper dans les niveaux supérieurs.
- Stocker les produits polluants ou dangereux à une cote supérieure à la cote de référence.
- Arrimer les citernes qui ne sont pas implantées au-dessus de la cote de référence à un massif de béton servant de lest. Les citernes enterrées seront lestées et ancrées. Les orifices non étanches et événements seront positionnés au-dessus de la cote de référence.

C.5) La cote de référence, dans les zones bleu et bleu hachuré, est fixée à :

- 0,70 m/TN en secteur B3,
- 1,20 m/TN en secteur B2
- 1,70 m/TN en secteur Bh1.

Dans le secteur de la zone industrielle du Bois des lots, les cotes à prendre en compte figurent en regard des profils situés sur le plan de zonage réglementaire. En un lieu donné, la cote de référence sera calculée par interpolation linéaire entre les cotes lues sur deux profils successifs.

La cote de référence correspond au positionnement du premier niveau de plancher destiné à recevoir des personnes ou des équipements vulnérables aux crues à un niveau hors d'atteinte de la crue modélisée. Ce positionnement est fixé par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise du projet.

D) Dispositions concernant les thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins

Il s'agit des cours d'eau représentés en trait plein ou pointillé sur les cartes IGN 1/25 000 ou indiqués sur le fond cadastral (ravins ou fossés), situés hors de la zone urbaine de la commune. Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins (pour se prémunir des débordements et limiter les risques liés à l'érosion des berges) :

- Interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages dont la surface sera limitée à 20 m².
- Autorisation d'extensions limitées (20 m²) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.

2. PLANS DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Un Plan de prévention des risques technologiques (PPRT) AREVA-COMURHEX a été adopté par arrêté préfectoral 2014254-0023 11/09/14. Ce PPRT approuvé vaut servitude d'utilité publique et est à ce titre annexé au PLU.

Un Plan de prévention des risques technologiques (PPRT) SODEREC a été adopté par arrêté préfectoral 2014070-0010 20/03/14. Ce PPRT approuvé vaut servitude d'utilité publique et est à ce titre annexé au PLU.

Il faut se reporter aux documents de ces PPRT pour disposer des périmètres et du règlement opposables.

Dans les secteurs de risques figurant au plan de zonage réglementaire du PPRT, le règlement du PPRT s'applique en plus de celui du P.L.U.

3. RISQUES LIÉS A DES ZONES DE TRAVAUX MINIERS

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques de mouvements de terrains liés aux anciennes mines, s'appliquent les dispositions suivantes :

- Toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des constructions, installations ou ouvrages ayant pour objet de renforcer la stabilité des terrains et de réduire les risques d'affaissement ou d'éboulement.
- L'extension des constructions existantes y compris par changement de destination dans le volume existant, est interdite.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine qui correspond au centre urbain historique où, en règle générale, les bâtiments sont édifiés en ordre continu et à l'alignement des voies et places.

Cette zone a une vocation mixte d'habitat, d'équipements collectifs et d'activités de services non nuisantes.

La zone UA est concernée par :

- le SPR (ex ZPPAUP) s'applique en plus du règlement du PLU
- des secteurs de risque d'inondation délimités par une trame spécifique dans les documents graphiques : dans ces secteurs, les prescriptions particulières figurant au chapitre I du titre II du présent règlement s'appliquent en plus du règlement de la zone.
- des linéaires de protection des commerces identifiés au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UA, sauf stipulations contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
 - d'exploitation agricole et forestière
 - de commerce de gros
 - de cinéma
 - d'industrie
 - d'entrepôt
 - de centre de congrès et d'exposition.
- Les activités présentant des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement.
- Les dépôts de véhicules et matériaux.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés, les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Pour les linéaires de protection des commerces identifiés au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme : le changement de destination des rez-de-chaussée d'immeubles pour des destinations autres que les commerces et services concernant la totalité de la Grande Rue, de la rue des Ecoles, de la rue Notre-Dame, rue de l'Esplan, rue de l'Eglise ainsi que de la place du Marché, Le Courreau, la place de l'Esplan et la place de la Libération.

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre I du titre II du présent règlement.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition d'être liées à des constructions à usage d'artisanat ou de commerce de détail, d'équipements d'intérêt collectif et services publics et que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et qu'elles soient compatibles avec la présence d'habitat,
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée.

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre I du titre II du présent règlement.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement actuel ou futur de la voie SAUF :

- l'extension d'un volume existant situé en retrait de l'alignement,
- les annexes
- les piscines

Les piscines seront implantées à 3 mètres minimum du domaine public ou de l'alignement qui s'y substitue, ainsi que les locaux techniques nécessaires à leur fonctionnement

II.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative. Cette disposition ne s'applique pas à l'extension d'un volume existant ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance par rapport à la limite.

Les annexes à l'habitation séparées de la construction principale et situées sur un même terrain d'assiette, peuvent être implantées en limite séparative, sous deux conditions remplies concomitamment :

- la longueur cumulée des façades bordant les propriétés privées contiguës à la limite séparative n'excèdera pas 7 m.,
- la hauteur ne sera pas supérieure à 3 mètres.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif et de faible importance (abri bus, îlots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.

II.3- Hauteur des constructions

La hauteur maximale est fixée à 15 mètres.

En limite séparative, la hauteur des annexes non jointives est limitée à 3 mètres.

La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée au faitage de la construction.

II.4- Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures :

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

Des dispositions réglementaires spécifiques au SPR (ex ZPPAUP) s'appliquent.

II.5- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Les plantations doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local en limitant la part des essences à feuillage persistant.
- La haie uniforme composée uniquement de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est à éviter : les essences doivent être variées et celles à feuillage persistant doivent être minoritaires.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les espaces libres de constructions non occupées par les aires de stationnement et non indispensables à la circulation automobile devront être perméables sur la totalité de leur surface

III- Stationnement

Le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques

IV- Équipements et réseaux

III.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

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

Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de déneigement et de collecte des ordures ménagères, ainsi qu'aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise minimum de la chaussée est de 3 m hors bande réservée au stationnement pour l'habitat individuel, une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services publics.

III.2- Desserte par les réseaux :

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

- Assainissement : Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et satisfaire la réglementation locale en vigueur.

> **Eaux usées** : Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement existant. L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement particulier et approprié.

> **Eaux pluviales** : Toute construction devra être raccordée au réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est alors strictement interdit. Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

ZONE UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone a une vocation mixte d'habitat, d'équipements collectifs et d'activités de services non nuisantes.

La zone UB comprend un secteur :

- UBz concerné par le SPR (ex ZPPAUP) dans lequel s'applique le règlement du SPR (ex ZPPAUP) en plus du règlement du PLU
- UB1 où l'assainissement est autonome.

La zone UB est concernée par des secteurs de risque d'inondation délimités par une trame spécifique dans les documents graphiques : dans ces secteurs, les prescriptions particulières figurant au chapitre I du titre II du présent règlement s'appliquent en plus du règlement de la zone.

Des secteurs de la zone UB sont concernés par **des orientations d'aménagement** (se reporter au document 2b du PLU) et à ce titre **sont repérés par une trame** sur les documents graphiques.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UB, sauf stipulations contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

Les constructions à destination : - d'exploitation agricole et forestière, en dehors de celles admises au I.2

- de commerce de gros, en dehors de celles admises au I.2.
- d'industrie
- d'entrepôt, en dehors de celles admises au I.2
- Les activités présentant des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement.
- Les dépôts de véhicules et matériaux.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés, les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre I du titre II du présent règlement.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

- Les extensions des constructions agricoles existantes.
- Les extensions des constructions de commerces de gros existants.
- Les extensions des constructions d'entrepôts existants.
- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement,

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition d'être liées à des constructions à usage d'artisanat ou de commerce de détail, d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction autorisée.

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre I du titre II du présent règlement.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques, voies privées ouvertes à la circulation publique et places publiques,

Ces reculs ne s'appliquent pas pour les annexes, ni pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante ;

Hors agglomération Les constructions doivent être implantées en respectant les reculs ci-après, SAUF pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver le non-respect :

Voies	Constructions concernées	Retrait minimum
RD458, RD 59	Habitations	35 m de l'axe
	Autres constructions	25 m de l'axe
RD 158, RD 859	Habitations	15 m de l'axe
	Autres constructions	10 m de l'axe
RD 133, 71	Habitations	25 m de l'axe
	Autres constructions	15 m de l'axe
Autres voies	Toutes	4 m de l'alignement actuel ou futur

II.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limite séparative
 - soit en retrait des limites séparatives : d'une distance au moins égale à la demi hauteur avec un minimum de 4m SAUF pour l'extension d'un volume existant ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance par rapport à la limite.
- Les bassins des piscines doivent être implantés à au moins 1 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places sauf le long des voies départementales où le recul minimum est porté à 5 m et à au moins 1 m par rapport aux limites séparatives.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif et de faible importance (abri bus, îlots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : Les constructions non jointives respecteront une distance minimale de 3 mètres, mesurée en tout point des constructions. Aucune distance n'est imposée pour les piscines.

II.3- Hauteur des constructions

La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée au faitage de la construction.

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres et à 3,5 m pour les annexes.

La hauteur maximale est fixée à 15 mètres pour les équipements publics, les hébergements et les cinémas.

Les hauteurs doivent être minorées de 1,5 mètres en cas de toiture terrasse/ toiture plate.

II.4- Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures :

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Des dispositions réglementaires spécifiques s'appliquent dans le secteur UBz.

Clôtures

- Les murs de clôture en pierres seront conservés dans leur dimension et leur aspect.
- Les clôtures en limite de la zone A et N : les clôtures devront obligatoirement être constituées d'un grillage.
- Les clôtures en limite séparative : la hauteur de la clôture ne dépassera pas 1,80 m, dont une hauteur de mur ne dépassant pas 1 m.
- Les clôtures à l'alignement des voies devront être constituées d'un muret enduit, d'une hauteur comprise entre 40 et 100 centimètres. Le long des RD 59, 71, 133 et 158, les murs de clôture jusqu'à 1,80 m sont admis.
- Dans les secteurs concernés par les risques naturels d'inondation, des dispositions réglementaires spécifiques s'appliquent.

Façades

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

Les matériaux blancs, brillants, réfléchissants (autres que le verre) et de couleur vive sont interdits.

Toitures

Les toitures, exceptées les toitures terrasses/toitures plates, devront être recouvertes de matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles. La couleur de la couverture sera choisie dans les tons de terre cuite rouge ou panachée. Les tuiles noires / brunes sont interdites.

II.5- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Les plantations doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local en limitant la part des essences à feuillage persistant.
- La haie uniforme composée uniquement de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est à éviter : les essences doivent être variées et celles à feuillage persistant doivent être minoritaires.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre l'écoulement naturel des eaux de pluie.

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

Les espaces libres de constructions non occupées par les aires de stationnement et non indispensables à la circulation automobile devront être perméables sur la totalité de leur surface

Pour les secteurs concernés par des OAP, au moins 30 % de l'unité foncière support du projet doit être constituée de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

III- Stationnement

Les alinéas du présent article sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extensions et de changement de destination.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² ou de 20m² pour un garage.

Le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques selon les règles suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation :

- Pour le logement

0 – 50 m ² de surface de plancher	1 place exigée
50 – 100 m ² de surface de plancher	2 places exigées
+ de 100 m ² de surface de plancher	3 places exigées

- Pour l'hébergement : 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher

- Pour les commerces et les locaux à usage artisanal : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher
- Pour les hôtels et restaurants : 2 places de stationnement pour 3 chambres et une place pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les équipements d'intérêt collectif ou public, le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet. La présence de stationnements publics à proximité pourra être prise en compte pour définir le nombre de places à réaliser.
- Pour les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher

- Le stationnement des vélos doit être prévu

IV- Équipements et réseaux

IV.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés aux besoins de l'opération qu'ils desservent et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Ils doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par tènement. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

IV.2- Desserte par les réseaux :

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

- Assainissement : Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et satisfaire la réglementation locale en vigueur.

> Eaux usées

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement existant.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement particulier et approprié.

Dans le secteur UB1, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place. Elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol, être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée.

> Eaux pluviales

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir de toitures, balcons, ou tout autre ouvrage en saillie ne doivent pas être rejetés directement sur la voie ou l'emprise publique.

Toutes les dispositions doivent être envisagées afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, sans aggraver la situation antérieure.

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :
 - au milieu naturel chaque fois que possible,
 - sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

ZONE UE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine à vocation d'activités économiques. Elle correspond à la zone d'activités du Bois des Lots.

La zone UE comprend un secteur :

- UEh, où la hauteur autorisée est plus importante

La zone UE est concernée par :

- des secteurs de risque d'inondation délimités par une trame spécifique dans les documents graphiques : dans ces secteurs, les prescriptions particulières figurant au chapitre I du titre II du présent règlement s'appliquent en plus du règlement de la zone.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UE, sauf stipulations contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
- d'exploitation agricole et forestière,
 - d'habitation, en dehors de celles admises au I.2
 - d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés, les habitations légères de loisirs.
 - Les parcs d'attraction
 - Les éoliennes

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre I du titre II du présent règlement.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

- L'extension des habitations existantes
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction autorisée.

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre I du titre II du présent règlement.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques, voies privées ouvertes à la circulation publique et places publiques.

Hors agglomération Les constructions doivent être implantées en respectant les reculs ci-après, SAUF pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver le non-respect :

Voies	Constructions concernées	Retrait minimum
RD458, RD 59	Habitations	35 m de l'axe
	Autres constructions	25 m de l'axe
RD 158, RD 859	Habitations	15 m de l'axe
	Autres constructions	10 m de l'axe
RD 133, 71	Habitations	25 m de l'axe
	Autres constructions	15 m de l'axe
Autres voies	Toutes	4 m de l'alignement actuel ou futur

II.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m des limites séparatives.

L'emprise au sol ne doit pas excéder 60 % de la surface du terrain.

II.3- Hauteur des constructions

La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée au faitage de la construction.

- La hauteur des constructions est limitée à 14 m et à 30 m dans les secteurs UEh et UEmh.

Les hauteurs doivent être minorées de 1,5 mètres en cas de toiture terrasse/ toiture plate.

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif et de faible importance (abri bus, îlots propreté, poste de transformation électrique, pylônes électriques...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus (implantation, hauteur) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.

II.4- Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures :

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

- Dans les secteurs UEm et UEmh :

Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

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

Architecture et intégration à l'environnement :

▮ Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

▣ La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

▣ Lorsque les constructions ont une hauteur supérieure à 14 mètres et qu'elles accueillent sur leur site des activités complémentaires ne nécessitant pas les mêmes besoins en terme d'espace (bureaux, production, stockage...), il est recommandé une organisation du programme sous la forme de plusieurs bâtiments de volumes et de gabarits différents afin de réduire l'impact paysager des constructions.

Les façades : ▣ Les locaux techniques devront faire partie intégrante des bâtiments.

Dispositions diverses :

▣ Les locaux techniques tels que transformateurs devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe.

▣ Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

II.5- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- les plantations doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local en limitant la part des essences à feuillage persistant.

- la haie uniforme composée uniquement de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdite : les essences doivent être variées et celles à feuillage persistant doivent être minoritaires.

- les clôtures doivent être conçues de manière à permettre l'écoulement naturel des eaux pluviales.

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

- Dans les secteurs UEm et UEmh :

Aménagement des abords :

▣ Lorsque les constructions ont une hauteur supérieure à 14 mètres, une assise végétale comprenant plusieurs strates et constituées d'essences locales et variées est recommandée aux abords des constructions (voir le schéma de principe ci-après).



III- Stationnement

Les alinéas du présent article sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extensions et de changement de destination.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Il est exigé au minimum :

- Pour les bureaux : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher
- Pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant
- Pour les hôtels : 2 places pour 3 chambres. Les places ne sont pas cumulatives en cas d'hôtel-restaurant.
- Pour les commerces : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher
- Pour les locaux à usage artisanal ou industriel : 1 place pour 30 m² de surface de plancher (hors surface d'entrepôt et de réserve).
- Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public : le nombre de places doit permettre d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- Pour les constructions à usage exclusif d'entrepôts : 1 place pour 150 m² de surface de plancher, non compris le stationnement des poids lourds

IV- Équipements et réseaux

IV.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés aux besoins de l'opération qu'ils desservent et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Ils doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par tènement. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

IV.2- Desserte par les réseaux :

- Eau potable

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

- Assainissement

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et satisfaire la réglementation locale en vigueur.

> Eaux usées

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement existant.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement particulier et approprié.

> Eaux pluviales

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir de toitures, balcons, ou tout autre ouvrage en saillie ne doivent pas être rejetés directement sur la voie ou l'emprise publique.

Toutes les dispositions doivent être envisagées afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, sans aggraver la situation antérieure.

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :
 - au milieu naturel chaque fois que possible,
 - sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs

ZONE UI

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine à vocation d'activités économiques destinée aux installations liées à la production d'énergie. Elle correspond à la zone industrielle du complexe nucléaire du Tricastin.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UI, sauf stipulations contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

Toute occupation et utilisation du sol non liées aux activités du complexe nucléaire du Tricastin sont interdites, excepté les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

Toutes constructions et activités sont autorisées à condition d'être liées aux activités du complexe nucléaire.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions respecteront un recul de 10 mètres minimum par rapport à la limite du domaine public ou de l'alignement qui s'y substitue

L'aménagement de constructions existantes implantées en partie ou tout entre l'alignement et le recul imposé peut être autorisé.

Si des constructions existantes sont édifiées à l'intérieur de la marge de recul définie dans la zone ou les secteurs considérés, des extensions et annexes accolées peuvent être autorisées dans le prolongement de ces dernières pour des motifs esthétiques ou fonctionnels. Toutefois le recul de cette extension ne pourra pas être inférieur à celui de la construction existante et pourra être modifié pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

La reconstruction à l'identique après sinistre, dans le respect des dispositions mentionnées à l'article I.1, n'est pas prise en compte pour l'application du présent article

II.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance (d) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres ($d \geq 1/2h$ et $d \geq 5$), sauf en limite de zone où la distance (d) sera au moins égale à la hauteur du bâtiment (H) sans être inférieure à 10 mètres ($d \geq H$ et $d \geq 10$).

En cas de reconstruction après sinistre, les distances à respecter pourront être celles qui existaient précédemment.

Les réhabilitations, l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant les règles énoncées ci-dessus peuvent être admis.

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique, ...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.

II.3- Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

II.4- Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures :

Non règlementé

II.5- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour six places de parking pour les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 200m².

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

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

▮ Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

III- Stationnement

Non règlementé

IV- Équipements et réseaux

IV.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés aux besoins de l'opération qu'ils desservent et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Ils doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Le long des routes départementales, les accès directs sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Les accès aux terrains doivent être conçus avec un espace de dégagement pour 2 véhicules légers devant le portail et en dehors des voies publiques.

IV.2- Desserte par les réseaux :

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

- Assainissement : Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et satisfaire la réglementation locale en vigueur.

> **Eaux usées** : Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement existant. L'évacuation des eaux usées liée aux activités industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement particulier et approprié.

> **Eaux pluviales** : Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

ZONE UL

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine réservée à l'hébergement touristique.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UL, sauf stipulations contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
 - d'exploitation agricole et forestière
 - logement,
 - artisanat et commerce de détail
 - de commerce de gros
 - d'industrie, d'entrepôt, de bureau.
- Les dépôts de véhicules et matériaux.
- Les éoliennes.
- Les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction autorisée.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs à condition de présenter un aspect extérieur compatible avec une bonne insertion paysagère dans le site.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places,

Ces reculs ne s'appliquent pas pour les annexes, ni pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

II.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limite séparative
 - soit en retrait des limites séparatives : d'une distance au moins égale à la demi hauteur avec un minimum de 4 m SAUF pour l'extension d'un volume existant ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance par rapport à la limite.

II.3- Hauteur des constructions

La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée au faîtage de la construction.

La hauteur maximale est fixée à 15 mètres et à 4 m pour les annexes.

Les hauteurs doivent être minorées de 1,5 mètres en cas de toiture terrasse / toiture plate.

II.4- Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures :

Architecture et intégration à l'environnement :

▣ Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

▣ La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Aspect des façades : Les locaux techniques devront faire partie intégrante des bâtiments.

Dispositions diverses :

▣ Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe.

▣ Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

▣ Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible.

III- Stationnement

Le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques selon les règles suivantes :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet et pour l'hébergement hôtelier et l'hébergement non hôtelier il sera au minimum de : une place par chambre.

IV- Équipements et réseaux

IV.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés aux besoins de l'opération qu'ils desservent et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Ils doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par tènement. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

IV.2- Desserte par les réseaux :

Toute occupation du sol doit être raccordée :

- Au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire.

- Au réseau collectif d'assainissement aux conditions suivantes :

- Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales

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

- Les effluents qui, par leur nature ou leur composition ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

- Aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :

- Le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

- Le réseau de distribution électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé préassemblé ou posé.

- Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain.

Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,

- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :

- au milieu naturel chaque fois que possible,

- sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

ZONE US

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine réservée aux équipements sportifs.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone US, sauf stipulations contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
 - d'exploitation agricole et forestière
 - logement, hébergement
 - commerce et activités de service
 - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
 - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sauf ouvrages légers nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
 - établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
 - salles d'art et de spectacles,
 - lieux de culte,
 - autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Les dépôts de véhicules et matériaux.
- Les éoliennes.
- Les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction autorisée.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places,

Ces reculs ne s'appliquent pas pour les annexes, ni pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

II.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limite séparative
 - soit en retrait des limites séparatives : d'une distance au moins égale à la demi hauteur avec un minimum de 4 m SAUF pour l'extension d'un volume existant ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance par rapport à la limite.

II.3- Hauteur des constructions

La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée au faitage de la construction.

La hauteur maximale est fixée à 15 mètres et à 4 m pour les annexes.

Les hauteurs doivent être minorées de 1,5 mètres en cas de toiture terrasse / toiture plate.

II.4- Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures :

Architecture et intégration à l'environnement :

▣ Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

▣ La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Aspect des façades : Les locaux techniques devront faire partie intégrante des bâtiments.

Dispositions diverses :

▣ Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe.

▣ Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

▣ Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible.

III- Stationnement

Le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques selon les règles suivantes :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet et pour l'hébergement hôtelier et l'hébergement non hôtelier il sera au minimum de : une place par chambre.

IV- Équipements et réseaux

IV.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés aux besoins de l'opération qu'ils desservent et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Ils doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par tènement. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

IV.2- Desserte par les réseaux :

Toute occupation du sol doit être raccordée :

- Au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire.

- Au réseau collectif d'assainissement aux conditions suivantes :

- Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales

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

- Les effluents qui, par leur nature ou leur composition ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

- Aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :

- Le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

- Le réseau de distribution électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé préassemblé ou posé.

- Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain.

Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,

- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :

- au milieu naturel chaque fois que possible,

- sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE AUo

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser qui correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'assainissement, de télécommunication et d'électricité, existants à la périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter à l'intérieur du secteur.

Tous les secteurs de la zone AUo sont concernés par des orientations d'aménagement (se reporter au document 2b du PLU) et à ce titre **sont repérés par une trame** sur les documents graphiques.

La zone AUo comprend un secteur :

- AUoh, correspondant où la hauteur autorisée est plus importante

La zone AUo est concernée par :

- des secteurs de risque d'inondation délimités par une trame spécifique dans les documents graphiques : dans ces secteurs, les prescriptions particulières figurant au chapitre I du titre II du présent règlement s'appliquent en plus du règlement de la zone
- des servitudes de logements sociaux instaurée au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme afin d'imposer un objectif d'au moins 20 % de logements sociaux.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUo, sauf stipulations contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
 - d'exploitation agricole et forestière,
 - d'industrie,
 - d'entrepôt,
 - de commerce de gros,
 - de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
 - d'équipements sportifs.
- Les activités présentant des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement.
- Les dépôts de véhicules et matériaux.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés, les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre I du titre II du présent règlement.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

a)- L'urbanisation est conditionnée :

- à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- à la compatibilité de l'opération avec les principes définis dans les « Orientations d'aménagement et de programmation » (Pièce 2b du PLU).

b)- Sous réserve du respect des conditions figurant au a) sont autorisées :

- Les constructions à destination d'habitation, de restauration, d'activités de services, d'hébergement hôtelier et touristique, de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, de bureau.
- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, à condition que le bâtiment soit de type traditionnel (maçonnerie enduite), que la surface de plancher soit limitée à 100 m² et que l'activité ne présente pas des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'être liées à des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les aires de stationnement
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction autorisée.

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre I du titre II du présent règlement.

Dans les secteurs concernés par une servitude de logements sociaux instaurée au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme : au moins 20 % des logements produits doivent être des logements sociaux.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Une implantation des constructions structurée par rapport à la rue (orientation parallèle ou perpendiculaire à la rue) devra être privilégiée.
- Les constructions doivent être implantées :
 - soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques, voies privées ouvertes à la circulation publique et places publiques,
 - soit en retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques, voies privées ouvertes à la circulation publique et places publiques,

II.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions suivantes peuvent être implantées en limite séparative :
 - les constructions mitoyennes à condition de présenter des volumes et aspects équivalents ;
 - les annexes à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 3,5 m et qu'elles ne présentent pas d'ouverture sur la façade en limite séparative.
- Les autres constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives d'au moins 3 m.
- Les bassins des piscines doivent être implantés à au moins 1 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places sauf le long des voies départementales où le recul minimum est porté à 5 m et à au moins 1 m par rapport aux limites séparatives.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.

II.3- Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est limitée à : 15 m en secteur AUoh et 9 m dans les autres secteurs et à 4 m pour les annexes

Les hauteurs doivent être minorées de 1,5 mètres en cas de toiture terrasse/ toiture plate.

La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée au faîtage de la construction.

II.4- Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures :

Implantation :

Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse :

- ✓ la position du garage sera choisie en fonction de l'accès au terrain de manière à éviter que la voie carrossable à l'intérieur du terrain soit trop importante : privilégier un accès le plus direct possible au garage.
- ✓ l'orientation principale du bâtiment (sens du faîtage principal) tiendra compte de la voie (orientation parallèle ou perpendiculaire) ou des orientations des constructions voisines.
- ✓ adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements et murs de soutènement. Les terrassements systématiques sous forme de déblais-remblais créant un effet de plate-forme sont exclus.

Les remblais ne devront pas être constitués par des enrochements.

Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

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

Les références des couleurs choisies, aussi bien pour les murs de clôture que pour les façades, devront être mentionnées dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

Orientation - Volume :

Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.

Les volumes présenteront des formes simples juxtaposées de manière perpendiculaire.

Faîtage dans le sens de la plus grande longueur

Façades :

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

Les matériaux blancs, brillants, réfléchissants (autres que le verre) et de couleur vive sont interdits.

Toitures :

Les toitures, exceptées les toitures terrasses/ toitures plates, devront être recouvertes de matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles. La couleur de la couverture sera choisie dans les tons de terre cuite rouge ou panachée. Les tuiles noires / brunes sont interdites.

Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires. La hauteur totale de toute clôture est limitée à 1,80 m.

Les clôtures le long des voies ou emprises publiques seront constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou pierres.
- soit d'un mur bahut enduit ou en pierres de 0,40 m au maximum, surmonté d'une clôture à claire-voie ou d'un grillage, le tout ne pouvant dépasser 1,80 m.
- soit d'un grillage simple.

Les couleurs des enduits pour les murs de clôtures seront identiques à celles des façades des bâtiments ou du mur de clôture situé en continuité.

Panneaux solaires (photovoltaïque ou thermique) :

Ils sont autorisés en toitures à condition d'être intégrés à la pente du toit. Ils sont interdits au sol ou sur des structures uniquement dévolues à cet usage.

II.5- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Au moins 30 % de l'unité foncière support du projet doit être constituée de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

- Les plantations doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local en limitant la part des essences à feuillage persistant.

- Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique pourront s'inspirer des préconisations suivantes :

- la haie uniforme, composée uniquement de cyprès, thuyas ou de lauriers-palmes, est interdite : les essences doivent être variées et celles à feuillage persistant doivent être minoritaires.
- la haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition avec au maximum un tiers de persistants ;

Plutôt qu'une haie mono spécifique uniforme sur muret ...



... préférer une haie panachée d'essences champêtres locales noyant le grillage de protection



– La liste d'essences sera adaptée à la fonction (ou aux fonctions) souhaitée pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc...).

– Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

noisetier (<i>corylus avellana</i>)	spirée (<i>spirea</i>)
charmille (<i>carpinus betulus</i>)	weigelia (<i>wegelia</i>)
fusain (<i>euonymus alatus</i>)	amelanchier (<i>amelanchier canadensis</i>)
cornouiller (<i>cornus alba</i>)	arbre à perruque (<i>cotinus coggygria</i>)
deutzia (<i>deutzia</i> x)	érable de Montpellier (<i>acer monspessulanum</i>)
seringat (<i>philadelphus</i>)	abelia (<i>abelia floribunda</i>)
rosier paysager (<i>rosa</i>)	chêne vert (<i>quercus ilex</i>)
lilas (<i>syringa</i>)	

– Si l'on cherche plus spécialement à favoriser la présence d'oiseaux les essences suivantes sont particulièrement adaptées :

Sureau (<i>sambucus</i>)	Sorbier des oiseaux (<i>sorbus aucuparia</i>)
Aronia (<i>Aronia grandiflora</i>)	Cornouiller sanguin (<i>cornus sanguinea</i>)
Cornouiller (<i>Cornus alba</i>)	Amélanchier (<i>amélanchier canadensis</i>)
Viorne obier (<i>viburnum opulus</i>)	

- Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre l'écoulement naturel des eaux pluviales.

III- Stationnement :

Le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques selon les règles suivantes :

- deux places de stationnement par logement.
- pour l'hébergement : 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher
- pour les activités économiques, le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet et il sera au minimum de :
 - pour l'hébergement hôtelier : une place par chambre au moins ;
 - pour les autres activités économiques avec accueil de public : la surface des places de stationnement (hors voirie) devra être au moins égale à 60% de la surface de plancher dévolue aux activités ;
 - pour les activités économiques sans accueil de public : au moins une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher dévolue aux activités (toute tranche entamée de 100 m² nécessite une place de stationnement) ;

La présence de stationnements publics à proximité pourra être prise en compte pour définir le nombre de places à réaliser.

- pour les équipements d'intérêt collectif ou public, le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet. La présence de stationnements publics à proximité pourra être prise en compte pour définir le nombre de places à réaliser.

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain du projet, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain dont il est propriétaire et situé à moins de 150 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

IV- Équipements et réseaux

IV.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés aux besoins de l'opération qu'ils desservent et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Ils doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par tènement. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Les accès aux terrains supportant des constructions individuelles doivent être conçus avec un espace de dégagement pour 2 véhicules légers devant le portail et en dehors des voies publiques.

IV.2- Desserte par les réseaux :

Toute occupation du sol doit être raccordée :

- Au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire.
- Au réseau collectif d'assainissement aux conditions suivantes :
 - Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales
 - Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.
 - Les effluents qui, par leur nature ou leur composition ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement

émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

- Aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :

- Le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.
- Le réseau de distribution électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé préassemblé ou posé.
- Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain.

Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs ou dans les clôtures.

Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :
 - au milieu naturel chaque fois que possible,
 - sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

Les solutions les plus naturelles possibles seront privilégiées : préférer les noues et fossés aux canalisations. Prévoir des bassins de rétention/infiltration les plus intégrés à l'environnement possible : pentes douces, végétalisation, sans grillage.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend :

- un secteur Ap, de constructibilité limitée,

La zone A est concernée par :

- des secteurs de risque d'inondation délimités par une trame spécifique dans les documents graphiques : dans ces secteurs, les prescriptions particulières figurant au chapitre I du titre II du présent règlement s'appliquent en plus du règlement de la zone.
- des secteurs de risque de mouvement de terrain (anciennes mines), délimités par une trame spécifique dans les documents graphiques : dans ces secteurs les prescriptions particulières figurant au chapitre II du titre II du présent règlement s'appliquent en plus du règlement de la zone.
- des éléments d'intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique, identifiés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 par une trame ou un symbole spécifique dans les documents graphiques : pour ces éléments s'appliquent les prescriptions particulières figurant au chapitre 8 du titre I du présent règlement.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone A, sauf stipulations contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées au chapitre I.2 ci-après, sont interdites.

En outre dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre 1 du titre II du présent règlement.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

Dans la zone A, y compris le secteur Ap, sont autorisés :

- Les constructions et installations à caractère technique **nécessaires à des équipements collectifs** et non destinées à accueillir des personnes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les installations photovoltaïques au sol sont notamment interdites.

Dans la zone A, en dehors du secteur Ap, sont autorisés :

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole, à condition d'être implantées à proximité immédiate de bâtiments agricoles existants afin de former un ensemble bâti cohérent, sauf contraintes techniques ou réglementaires ou cas exceptionnel dûment justifiés.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les autorisations d'urbanisme doivent être soumises pour avis à la CDPENAF (cf. Art. L.151- 11-II du code de l'urbanisme).
- La réfection des bâtiments existants.

- L'évolution des habitations existantes, sans changement de destination, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- l'extension des constructions à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU est autorisée à condition que la surface de plancher de l'habitation soit supérieure à 40 m² et dans la limite de 33% de la surface totale initiale. La surface totale après travaux ne doit pas excéder 250 m² (existant + extension),

- les annexes non accolées aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et de 5 m de hauteur au faîtage. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

- En application de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme : les anciens bâtiments repérés sur le document graphique en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour l'habitation ou l'hébergement touristique.

En outre :

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre 1 du titre II du présent règlement.

Dans les secteurs de risque de mouvement de terrain s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre 3 du titre II du présent règlement.

Pour les éléments d'intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique, s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre 4 du titre I du présent règlement.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Hors agglomération Les constructions doivent être implantées en respectant les reculs ci-après, SAUF pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver le non-respect :

Voies	Constructions concernées	Retrait minimum
RD458, RD 59	Habitations	35 m de l'axe
	Autres constructions	25 m de l'axe
RD 158, RD 859	Habitations	15 m de l'axe
	Autres constructions	10 m de l'axe
RD 133, 71	Habitations	25 m de l'axe
	Autres constructions	15 m de l'axe
Autres voies	Toutes	4 m de l'alignement actuel ou futur

SAUF pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante par rapport aux voies communales et pour les voies départementales de ne pas aggraver la situation existante de plus de 5 m ;

II.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté, doit être au moins également à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 m SAUF :

- pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver le non-respect ;

- pour les annexes des habitations qui peuvent être implantées en limite.

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec l'environnement.
- Les bassins des piscines doivent être implantés à au moins 1 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places et à au moins 1 m par rapport aux limites séparatives.

II.3- Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est limitée à :
 - 9 m au faîtage pour les constructions à destination d'habitation et 5 m au faîtage pour les annexes
 - 12 m au faîtage pour les constructions à destination d'exploitation agricole.

La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée au faîtage de la construction. Les éléments discontinus de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.

II.4- Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les aménagements, extensions ou rénovations de bâtiments existants :

Dispositions générales

D'une manière générale, les adaptations seront limitées aux nécessités fonctionnelles. On privilégiera des interventions sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou partie du bâtiment concernée, en excluant tout pastiche.

Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.

La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal.

Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.

En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

Toiture

Dans la mesure du possible, le matériau de couverture sera à conserver ou à restituer quand il est de nature traditionnelle. A défaut, le matériau de couverture de substitution présentera la même texture et la même teinte que le ou les matériaux dominants, dans le respect du bâtiment ou de la partie de bâtiment et du voisinage. Pour les toitures les couleurs noire, anthracite ou grise sont interdites.

Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restituer ou à reconstituer. Dans le cas où les nécessités fonctionnelles imposent des créations d'ouvertures nouvelles, elles devront être conçues en accords avec l'architecture de chaque partie de l'édifice. Les caissons de volets roulants en saillie de la façade sont interdits

Annexes

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

Pour les constructions nouvelles autorisées

Implantation :

Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse.

Façades

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être.

Les couleurs blanches, vives ou froides sont interdites pour les façades.

Les bardages en plastique, tôles ondulées, panneaux « sandwichs » métalliques et bardeau d'asphalte sont interdits sauf pour les bâtiments à usage agricole.

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- aspect tuiles plates ou canal, coloris plutôt foncé (rouges, bruns, ocres). Pas de toits noirs ou anthracite ou gris.
- 4 pentes ou 2 pentes- 1 pente admise pour volume adossé à volume plus important.
- pente comprise entre 20 et 35%, sauf toiture végétalisée,
- les toits terrasses / plates sont autorisés.

Pour les constructions à usage d'activités agricoles :

Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux blancs, brillants, réfléchissants (autres que le verre) ou de couleur vive sont interdits. Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour un bâtiment adossé à un autre bâtiment plus important.

Les couvertures en plastique ondulé et bardeau d'asphalte sont interdites,

Les tôles ondulées sont autorisées à condition d'être colorées et d'une couleur permettant l'intégration dans le site ; le blanc, les couleurs vives et les matériaux réfléchissants (tôles galvanisées) sont interdits.

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

Pour tous les types de constructions :

- les panneaux photovoltaïques ou solaires sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée.
- l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.

Annexes

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

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

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

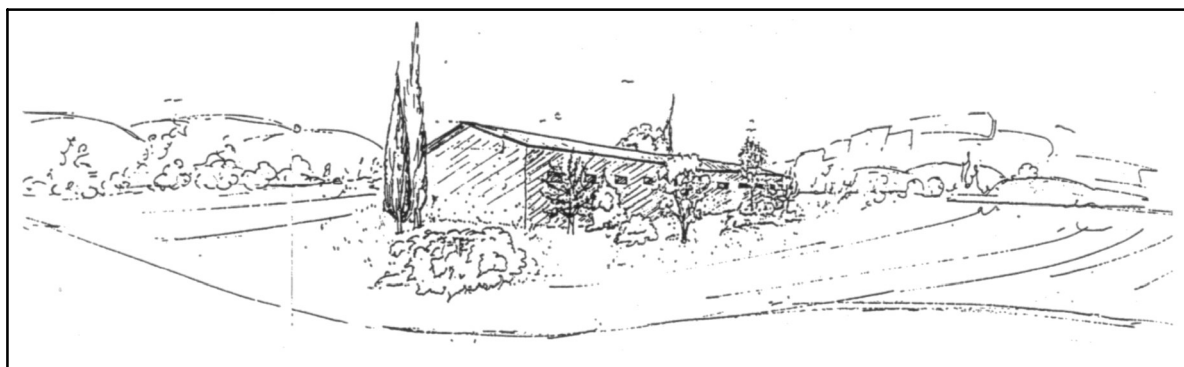
Les murs et murets traditionnels existants, doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Les clôtures seront constituées d'un grillage (qui ne sera pas blanc) d'une hauteur maximum de 1,80 m.

Les murs pleins ou bahut sont admis uniquement dans le prolongement de murs de clôtures existants et à condition d'être en harmonie avec l'aspect et la hauteur de ce dernier.

II.5- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Les plantations doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local en limitant la part des essences à feuillage persistant.
- La haie uniforme composée uniquement de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdite
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes choisies parmi des essences locales.
- Les dépôts doivent être entourés d'une haie vive champêtre.
- Des plantations d'arbres et d'arbustes d'essences locales variées doivent être prévues afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles (dans l'esprit du croquis ci-dessous).



III- Stationnement :

Le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.

IV- Équipements et réseaux

IV.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés aux besoins de l'opération qu'ils desservent et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Ils doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par tènement. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

IV.2- Desserte par les réseaux :

Toute occupation du sol doit être raccordée :

- Au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire.

A défaut de réseau public, des dispositifs tels que captage ou forage pourront être autorisés, en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur

- Au réseau collectif d'assainissement aux conditions suivantes :

- Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales
- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.
- Les effluents qui, par leur nature ou leur composition ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement : les eaux usées doivent être traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

- Aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :

- Le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.
- Le réseau de distribution électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé préassemblé ou posé.
- Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain.

Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :
 - au milieu naturel chaque fois que possible,
 - sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N est concernée par :

- **des secteurs de risque d'inondation** délimités par une trame spécifique dans les documents graphiques : dans ces secteurs, **les prescriptions particulières figurant au chapitre I du titre II** du présent règlement s'appliquent en plus du règlement de la zone.
- **des secteurs de risque de mouvement de terrain** (anciennes mines), délimités par une trame spécifique dans les documents graphiques : dans ces secteurs **les prescriptions particulières figurant au chapitre II du titre II** du présent règlement s'appliquent en plus du règlement de la zone.
- **des éléments d'intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique**, identifiés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 par une trame ou un symbole spécifique dans les documents graphiques : pour ces éléments s'appliquent **les prescriptions particulières figurant au chapitre 8 du titre I** du présent règlement.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone N, sauf stipulations contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées au chapitre I.2 ci-après, sont interdites.

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre I du titre II du présent règlement.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- La réfection des bâtiments existants.

- L'évolution des habitations existantes, sans changement de destination, **sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site** et respecte les conditions suivantes :

- l'extension des constructions à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU est autorisée à condition que la surface de plancher de l'habitation soit supérieure à 40 m² et dans la limite de 33% de la surface totale initiale. La surface totale après travaux ne doit pas excéder 250 m² (existant + extension),

- les annexes non accolées aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et de 5 m de hauteur au faîtage. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

En outre :

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre 1 du titre II du présent règlement.

Dans les secteurs de risque de mouvement de terrain s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre 3 du titre II du présent règlement.

Pour les éléments d'intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique, s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre 4 du titre I du présent règlement.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Hors agglomération Les constructions doivent être implantées en respectant les reculs ci-après, SAUF pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver le non-respect :

Voies	Constructions concernées	Retrait minimum
RD458, RD 59	Habitations	35 m de l'axe
	Autres constructions	25 m de l'axe
RD 158, RD 859	Habitations	15 m de l'axe
	Autres constructions	10 m de l'axe
RD 133, 71	Habitations	25 m de l'axe
	Autres constructions	15 m de l'axe
Autres voies	Toutes	4 m de l'alignement actuel ou futur

SAUF pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante par rapport aux voies communales et pour les voies départementales de ne pas aggraver la situation existante de plus de 5 m ;

II.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté, doit être au moins également à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 m SAUF :

- pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante ;

- pour les annexes des habitations

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec l'environnement.

- Les bassins des piscines doivent être implantés à au moins 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places et à au moins 5 m par rapport aux limites séparatives.

II.3- Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est limitée à 9 m au faîtage et 5 m au faîtage pour les annexes.

- Les installations à caractère technique ne sont pas concernées par la limite de hauteur

La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée au faîtage de la construction.

II.4- Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures

Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les références des couleurs choisies, aussi bien pour les murs de clôture que pour les façades, devront être mentionnées dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

Pour les aménagements, extensions ou rénovations de bâtiments existants :

Dispositions générales

D'une manière générale, les adaptations seront limitées aux nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation. On privilégiera des interventions sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou partie du bâtiment concernée, en excluant tout pastiche.

Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.

La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal.

Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.

En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

Toiture

Dans la mesure du possible, le matériau de couverture sera à conserver ou à restituer quand il est de nature traditionnelle. A défaut, le matériau de couverture de substitution présentera la même texture et la même teinte que le ou les matériaux dominants, dans le respect du bâtiment ou de la partie de bâtiment et du voisinage. Pour les toitures les couleurs noire, anthracite ou grise sont interdites.

Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restituer ou à reconstituer. Dans le cas où les nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation imposent des créations d'ouvertures nouvelles, elles devront être conçues en accords avec l'architecture de chaque partie de l'édifice. Les caissons de volets roulants en saillie de la façade sont interdits

Annexes

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

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

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les murs et murets traditionnels existants, doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Les clôtures seront constituées d'un grillage (qui ne sera pas blanc) d'une hauteur maximum de 1,80 m.

Les murs pleins ou murs bahut sont admis uniquement dans le prolongement de murs existants et à condition d'être en harmonie avec l'aspect et la hauteur de ce dernier.

II.5- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Les parcs, espaces verts ou jardins identifiés sur le document graphique et protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent conserver leur vocation d'espaces verts : aucune construction en dehors d'annexe(s) à la construction principale ne pourront y être admis et la part de surfaces végétalisées doit rester supérieure à 90% de la superficie de l'espace protégé.
- Les plantations doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local en limitant la part des essences à feuillage persistant.
- La haie uniforme composée uniquement de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdite
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes choisies parmi des essences locales.

III- Stationnement :

Le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.

IV- Équipements et réseaux

IV.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés aux besoins de l'opération qu'ils desservent et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Ils doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par tènement. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

IV.2- Desserte par les réseaux :

Toute occupation du sol doit être raccordée :

- Au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire.
- Au réseau collectif d'assainissement aux conditions suivantes :
 - Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales
 - Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.
 - Les effluents qui, par leur nature ou leur composition ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement : les eaux usées doivent être traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

- Aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :

- Le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.
- Le réseau de distribution électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé préassemblé ou posé.
- Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain.

Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :
 - au milieu naturel chaque fois que possible,
 - sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

TITRE VII - DEFINITIONS

DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATION

Articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'Urbanisme

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

HABITATION

Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES

Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Hôtels : constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Autres hébergements touristiques : constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

ÉQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Salles d'art et de spectacles : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Équipements sportifs : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES

Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

AUTRES DEFINITIONS

ACROTERE

Portion supérieure de mur ceinturant une toiture-terrasse et notamment tout prolongement du mur de façade au-dessus du plan d'une toiture en terrasse.

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai.

Sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, ces travaux sont soumis :

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

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

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

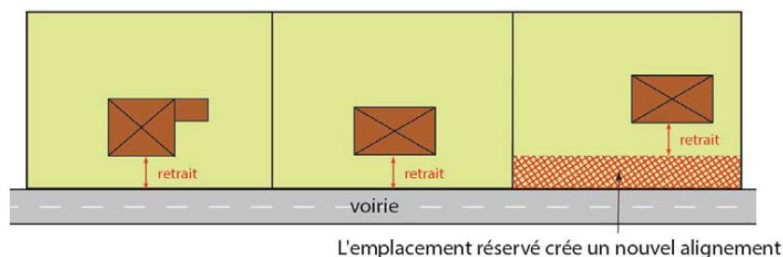
AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils peuvent comporter de 10 à 49 unités, ces aménagements sont soumis à une déclaration préalable (article R.421-23 du code de l'urbanisme). Ils sont soumis à permis d'aménager pour les aires susceptibles de contenir au moins 50 unités (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme)

ALIGNEMENT ET RETRAIT VIS-À-VIS DE L'ALIGNEMENT

L'alignement désigne la limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'un projet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas (qui peut notamment être délimité par un emplacement réservé).

Le retrait est la distance comptée en tout point de la construction, perpendiculairement de la construction à l'alignement tel que défini précédemment.



AMENAGEMENT

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant, ni de changer la destination de la construction. Un volume existant étant un volume clos sur au moins 3 côtés et couvert.

ANNEXE

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

BÂTIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

CARAVANE

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

Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

CARRIERE

Sont considérés comme carrières, les sites tels que définis aux articles 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

CONSTRUCTION EXISTANTE

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

CHANGEMENT DE DESTINATION

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

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

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux.

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

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

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

EGOUT DU TOIT

Partie inférieure du versant d'un toit.



EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

EMPLACEMENT RESERVE

Voir annexe .

EXTENSION

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

FACADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

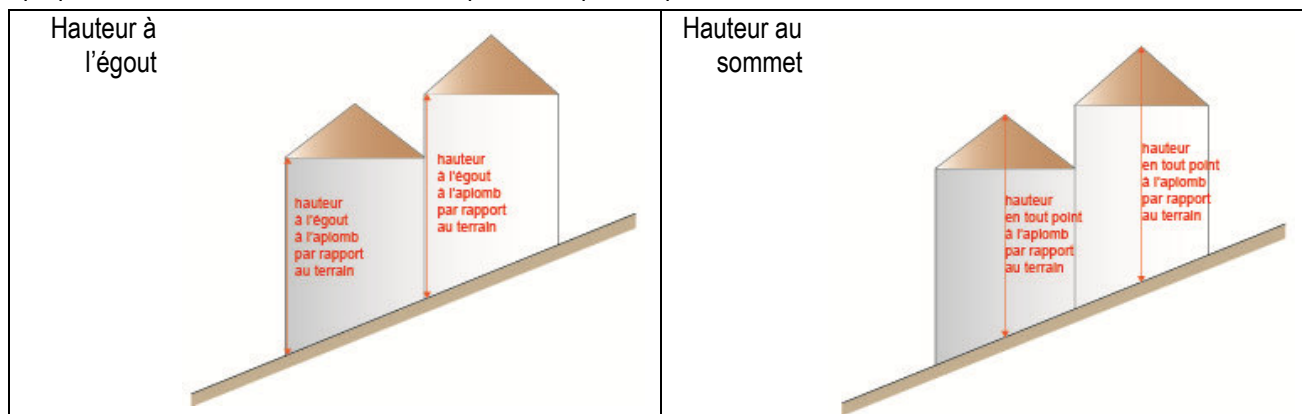
GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HAUTEUR

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

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



IMPASSE

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

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration, enregistrement ou autorisation)

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

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

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

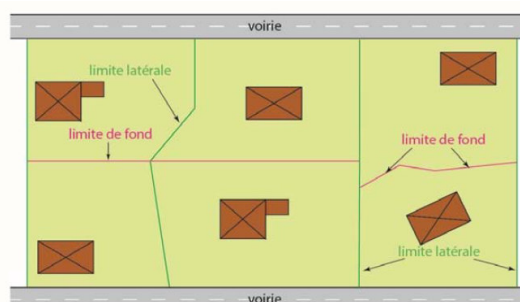
LIMITE SEPARATIVE

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus.

Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain.

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Les limites séparatives comprennent les limites latérales et les limites de fond de terrain :



OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

PARCS D'ATTRACTIONS

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

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

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. Article L.111-15 du code de l'urbanisme.

REJET DES EAUX DE PISCINES

Article L.1331.10 du Code de la Santé Publique :

« Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

Cette participation s'ajoute à la perception des sommes pouvant être dues par les intéressés au titre des articles L. 1331-2, L. 1331-3, L. 1331-6 et L. 1331-7 ; les dispositions de l'article L. 1331-9 lui sont applicables. »

SURFACE DE PLANCHER

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

- a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- c) Des surfaces de planchers sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- d) Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- e) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- f) Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

g) Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

h) D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

SURFACE TOTALE

La surface totale de la construction est égale à la somme de l'ensemble des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, déterminées à partir du nu extérieur des murs de façade. La surface représentée par l'épaisseur des murs doit être prise en compte tout comme celle des combles et des sous-sols aménageables:

La surface totale initiale est celle existante au 18/11/2023.

VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public

TITRE VIII - ANNEXE

Annexe : Emplacements réservés

Référence : Articles L.151-41, L.152-2 et L.230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

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

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

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

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

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