

RÉVISION ALLÉGÉE N°1

4.1

RÈGLEMENT ÉCRIT



PLU APPROUVÉ LE 30 MARS 2017

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 APPROUVÉE LE 18 MARS 2019

MODIFICATION N°1 APPROUVÉE LE 19 JUILLET 2021

RÉVISION ALLÉGÉE N°1 APPROUVÉE LE 10 AVRIL 2025



Envoyé en préfecture le 11/04/2025

Reçu en préfecture le 11/04/2025

Publié le



ID : 031-213101926-20250410-2025_11-DE



SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	13
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	23
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	33
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	41
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb.....	43
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU0.....	55
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	59
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	61
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	69
LEXIQUE	78



DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Fourquevaux.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Le règlement national d'urbanisme (les articles d'ordre public) :
 - Article R.111-2 : salubrité et sécurité publique ;
 - Article R.111-4 : conservation ou mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique ;
 - Article R.111-26 : préservation de l'environnement ;
 - Article R.111-27 : respect des sites, du paysage et du patrimoine urbain ou naturel.
2. Les servitudes d'utilité publique qui sont mentionnées en annexe du plan : ce sont des limitations administratives au droit de propriété qui s'imposent directement aux demandes d'occupation et utilisation du sol quel que soit le contenu du Plan Local d'Urbanisme.
3. Les prescriptions au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment le code civil, le code forestier, le code minier, le code rural, le code de la santé publique et le règlement sanitaire départemental.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en :

- zones urbaines : UA (et secteur UAa), UB (et secteur UBa) et UE,
- zones à urbaniser : AU qui comprend deux secteurs AUa et Aub, AU0,
- zones agricoles : A,
- zones naturelles : N (et secteur NI).

1. Les zones urbaines sont :

- La zone **UA** : zone urbanisée correspondant au centre ancien,
- Cette zone comprend le secteur **UAa**, qui correspond au lotissement récent de Carbonade.
- La zone **UB** : zone urbanisée correspondant aux extensions périphériques au centre ancien et aux hameaux,
- Cette zone comprend le secteur **UBa**, qui correspond à de l'habitat peu dense en ligne de crête et en limite d'espace agricole.
- La zone **UE** : zone urbaine à vocation d'activité.

2. Les zones à urbaniser sont :

La zone **AU** : correspond à des terrains destinés à l'urbanisation future à court terme.

La zone **AUa** correspond à l'extension de l'urbanisation de Carbonade et ne fait pas l'objet de dispositions réglementaires. Les orientations d'aménagement et de programmation garantissent la cohérence du projet avec le projet d'aménagement et de développement durables conformément à l'article R.151-8 du code de l'urbanisme.

La zone **Aub** correspond à l'urbanisation future sur le secteur de Restes.

La zone **AU0** : correspond à des terrains destinés à l'urbanisation future à long terme qui ne s'ouvriront qu'après une modification du PLU.

3. Les zones agricoles sont :

La zone **A** : constitue un espace agricole à protéger en raison de son potentiel agronomique. Le changement d'affectation de certains bâtiments, présentant un potentiel patrimonial avéré est toutefois permis.

4. Les zones naturelles sont :

La zone **N** : elle constitue un espace à préserver en raison de son intérêt paysager, patrimonial et écologique.

Cette zone comprend le secteur **NI**, lequel identifie des espaces naturels à vocation de loisirs.

5. De plus, des servitudes d'urbanisme particulières viennent se superposer aux zones du Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit :

- Des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1, repérés dans le règlement graphique et mentionnés à l'article 6 du présent règlement de chaque zone concernée,
- Des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, aux installations et bâtiments d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts, repérés dans le règlement graphique et répertoriés dans une liste jointe au document graphique,
- Des éléments de paysage à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, repérés dans le règlement graphique,
- Des deux périmètres de protection de monuments historiques du château et de son orangerie, repérés dans le règlement graphique,
- Du PPRN inondations du bassin "Marcaissonne-Saune-Seillonne", approuvé par arrêté préfectoral du 18 avril 2016.
- Du PPRN mouvement de terrains-tassements, approuvé par arrêté préfectoral du 1^{er} octobre 2013.

ARTICLE 4 – EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique,...) sont autorisés dans toutes les zones du PLU et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 4 à 9 du règlement.

ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et les servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les adaptations mineures ne concernent que les articles 4 à 9 du règlement.

ARTICLE 6 – PROTECTION DU PATRIMOINE

Conformément aux termes de la loi du 27 septembre 1941 validée en 1945, réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges découverts fortuitement, toute découverte mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée à la mairie ou à la Direction Régionale des Affaires Culturelles. Tout contrevenant sera passible des peines prévues par le code pénal.

ARTICLE 7 – RECONSTRUCTION DES BATIMENTS A L'IDENTIQUE

La reconstruction des bâtiments à l'identique est autorisée dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes.

ARTICLE 8 – CLÔTURES

Par délibération du conseil municipal du 20/06/2011, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 9 – PERMIS DE DEMOLIR

Par délibération du conseil municipal du 20/06/2011, tout travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doit être précédé d'un permis de démolir (R421-27 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 10 – SECTEURS SOUMIS AU DROIT DE PREEMPTION

Par délibération du 30 mars 2017, la commune a institué un droit de préemption urbain, conformément aux articles L.211-1, L.211-4 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

ARTICLE 11 – SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE

Un classement des voies bruyantes a été fait par arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 sur la base de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres. Les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale et d'hébergement à caractère touristique sont soumis à des normes d'isolation acoustique. Le périmètre des zones affectées par le bruit des infrastructures de transports terrestres est spécifié sur le document graphique et en annexe du PLU.

ARTICLE 12 – REGLES DE STATIONNEMENT SPECIQUES AUX OPERATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS AIDES PAR L'ETAT ET AUX BÂTIMENTS NEUFS A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION GROUPANT AU MOINS DEUX LOGEMENTS

Pour les constructions nouvelles à usage locatif, financées par un prêt aidé par l'Etat, au titre de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme et réalisés par des organismes intervenant dans le logement social, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement neuf. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, lorsque **les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements** comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

ARTICLE 13 – ACCESSIBILITE PERSONNES HANDICAPEES

Les constructions neuves et les aménagements devront satisfaire aux règles en vigueur relatives aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées.

ARTICLE 14 – ELEMENTS DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE

Le PLU identifie et localise des éléments de paysage naturels et patrimoniaux à protéger ou à mettre en valeur au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme : tous travaux de démolition partielle, travaux de façade, d'agrandissement, de modification ou de surélévation sur un élément de patrimoine identifié ou sur l'unité foncière le supportant, sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur.

Il sera fait application des articles R.421-17 (d) et R.421-23 (h) du Code de l'Urbanisme qui imposent une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments.

Ce patrimoine de caractère est identifié sur les parcelles suivantes :

- **Bâti**

Désignation	Référence cadastrale
Château de Tiffaut	B 287-288
Château de Palis	C 240237
Maison Maître de Jalabert	C 509-511
Ferme Le Calle	C 216
Ferme de Pelot	C 222
Ferme d'En Cantarel	D 343-344
Porcherie du chemin de Serres	C 323
Pigeonnier de Palis	C 21
Pigeonnier d'En Bernou	C 521
Pigeonnier d'Aymar	D85

- **Petit patrimoine**

Désignation	Référence cadastrale
Cadran solaire	C 509-511
Puits de Borde d'Auta	C 526
Puits d'En Cantarel	D 343-344
Puits Jalabert	C 509-511
Puits sur D31	A 128
Puits de l'Escarié	D 369
Puits de Pelot	C 292
Fontaine de Carbonade	A 713
Fontaine d'En Galine	C 39
Fontaine des fièvres	C 74
Fontaine du Désert	C 71-73
Fontaine Palis	C 248
Croix de Palis	C 21
Croix de Borde Basse	C 85

- Arbres

Désignation	Référence cadastrale
Chêne remarquable	A 599
Platane remarquable	A 379
Chêne remarquable	A 441
Arbre remarquable	C 39
2 cèdres centenaires	B 287
Arbre remarquable	B 96/B97



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

UA1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDIT(E)S

Sont interdites les constructions et activités suivantes :

- Les constructions à destination agricole ou forestière,
- Les constructions à destination d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire autres que le commerce et activités de service
- Les terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable,
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances,
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat principal,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- Le dépôt de véhicules et garages collectifs de caravanes, ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les ICPE* soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

UA2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMIS(E)S A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Sont autorisées sous conditions les constructions et activités suivantes :

- Les ICPE* soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de constructions destinées à l'habitat,
- Les constructions à destination de commerce, à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.

2- Pour les éléments à protéger au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme, repérés au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification sont autorisés sous condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et que ces travaux contribuent à sa protection et sa mise en valeur.

Il sera fait application des articles R.421-17 (d) et R.421-23 (h) du Code de l'Urbanisme qui imposent une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments.

3- S'appliquent en sus les dispositions du PPRN mouvement de terrains-tassements différentiels définies dans le règlement annexé au présent PLU.

UA3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol :

Sans objet.

Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au droit des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.*

La hauteur de toute construction ou installation nouvelle ne pourra excéder 6 mètres.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, panneaux solaires, antennes, machinerie d'ascenseur...

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

- 1- Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à l'*alignement** des voies et emprises publiques, existantes ou projetées. Cependant, les décrochements peuvent être admis ou imposés par rapport aux alignements et reculs définis ci-dessus pour permettre, soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit la réalisation de loggias ou de balcons, soit une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain.
- 2- **Dans le secteur UAa**, toute construction nouvelle doit être implantée, selon les dispositions suivantes :
 - **RD31** : toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 15 mètres de la limite d'emprise.
 - **Le long de la portion de la voie identifiée par une légende spécifique sur le règlement graphique**, toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à l'*alignement** de l'emprise publique. Toutefois, des reculs pouvant aller jusqu'à 2 mètres par rapport à l'emprise publique sont admis lorsqu'ils participent à l'animation et la diversité des façades
 - **Autres voies** : non réglementé.
- 3- **Toutefois :**
 - Les locaux d'ordures ménagères et les postes de transformation doivent s'implanter à l'*alignement** ou avec un recul minimum de 1 m de la limite d'emprise.
 - Le nu intérieur du bassin des piscines, couvertes et non couvertes, doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m de la limite d'emprise.
 - Lorsque l'unité foncière du projet est en contact direct avec au moins deux voies ou emprises publiques, la règle ne pourra s'appliquer que sur l'une des voies ou emprises publiques.
 - Pour les constructions existantes, les extensions, surélévations, ou reconstructions pourront être effectuées avec le même recul que celui du bâtiment existant, à condition que ceci ne présente pas de gêne à la visibilité sur les voies.
 - A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis

- des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...) avec une saillie maximum de 1 m par rapport à la construction,
 - des *débords de toiture** de 0,50 m maximum.
- Les *annexes** doivent s'implanter, soit à l'*alignement**, soit avec un retrait de 2 m minimum.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

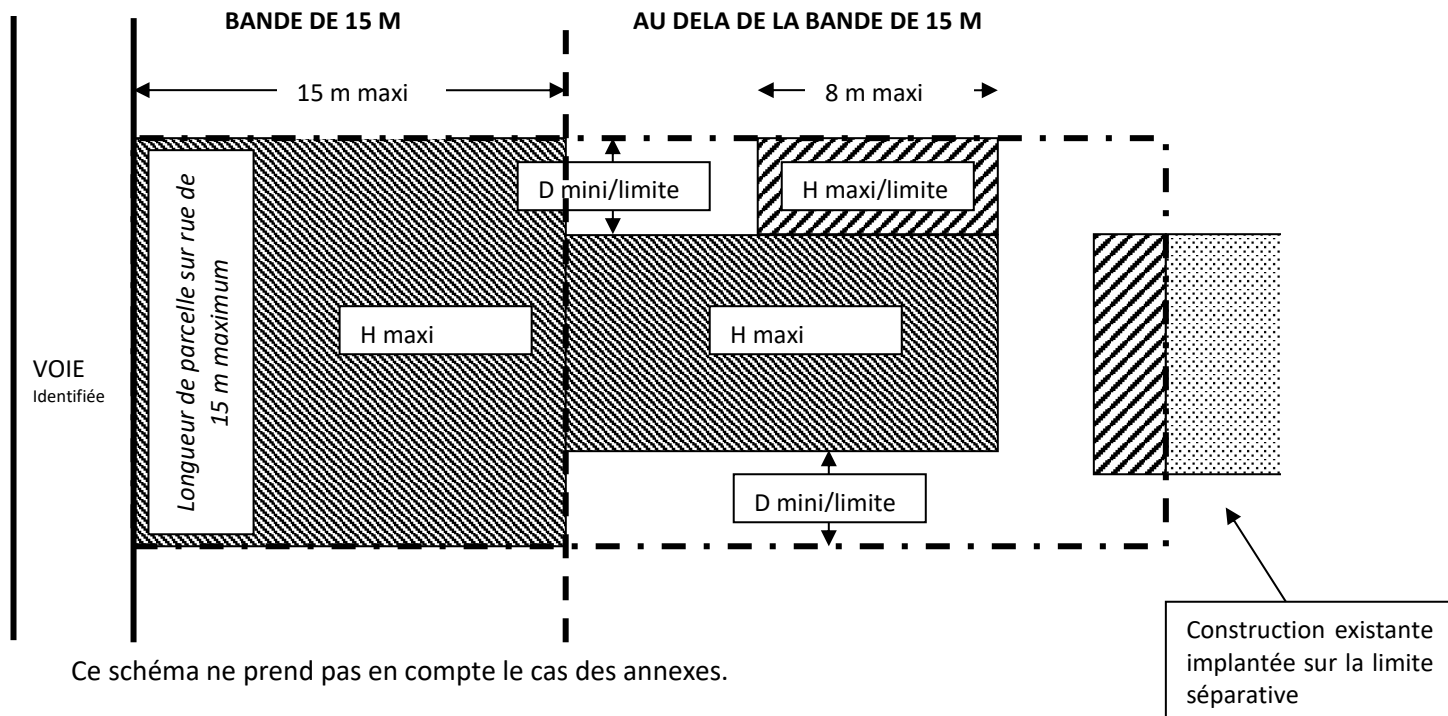
1- En zone UA :

1-1-Dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'*alignement,** toute construction nouvelle doit être implantée, pour toute sa hauteur, d'une *limite séparative** à l'autre.

Lorsque la longueur de la parcelle sur rue excède 15 mètres, dans ce cas la construction nouvelle pourra être accolée à seulement une limite. La distance entre la construction et l'autre limite ne devra pas être inférieure à 3 mètres.

1-2-Au-delà de la bande des 15 m évoquée ci-dessus, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des *limites séparatives** d'au moins 3 mètres.

La construction en *limite séparative** est autorisée à condition que la construction projetée ne dépasse pas 2,5 mètres de hauteur mesurée à la sablière ou sur acrotère sur la *limite séparative**, et à condition que la longueur cumulée sur ladite *limite séparative** ne dépasse pas 8 mètres.



2- Dans le secteur UAa, toute construction nouvelle doit être implantée sur au moins une limite séparative :

- Sur une hauteur n'excédant pas 7 mètres pour les constructions inscrites dans une bande de 15 mètres comptée à partir de la limite d'emprise de la voie de desserte principale ou à compter de l'emprise de l'espace public.
- Sur une hauteur de 3 mètres mesurée sur la sablière ou à l'acrotère, avec une tolérance de 1 mètre au pignon, au-delà de cette bande de 15 mètres précisée ci-dessus.

3- Toutefois

- Dans le cas d'une construction existante sur le fonds voisin, et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être implantée sur ladite limite, à condition que celle-ci ne s'inscrive pas au-delà de la surface verticale de la construction existante.
- Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
- Les *annexes** doivent s'implanter, soit en *limite séparative**, soit avec un retrait de 2 m minimum.
- Le nu intérieur du bassin des piscines couvertes et non couvertes doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m de la *limite séparative**.

UA5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les équipements publics ne sont pas soumis à ces règles.

Il est recommandé de suivre le cahier de recommandations architecturales urbanistiques et paysagères annexé au PLU (annexe n°...).

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1- Adaptation au site

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile :

- pour les terrains plats (<10%), les mouvements de terre supérieur à 1,00 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits,
- pour les terrains en pente (>ou = 10%), les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètres, sauf pour la réalisation de constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.
- Les enrochements de plus d'1 mètre de hauteur sont interdits. Ils sont interdits en *limite séparative**.

Les *murs de soutènement** sont limités à 1,50 mètre de hauteur. Ils sont interdits en *limite séparative** **en dehors du secteur UAa**. Ils pourront être autorisés en limite de l'espace public s'ils sont justifiés.

2- Façades

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton brut, pierre de taille, panneaux d'acier...).

3- Toitures

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble de constructions ou d'installations du site.

Les toitures à deux pentes devront présenter une pente entre 30 et 35%.

Les accessoires de toiture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles. Les antennes de télévision seront disposées de préférence en sous-toiture.

Les coffrets électriques gaz devront être encastrés dans la maçonnerie et masqués par un volet peint d'une couleur qui s'harmonise avec la façade (ton sur ton). Les blocs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

4- Clôtures

Les clôtures sur rues sont autorisées, elles ne peuvent dépasser 1,80 mètre.

Elles seront constituées soit d'un grillage doublé d'une haie végétale faite d'essences locales mélangées sans soubassement soit d'un muret surmonté ou non de grillages ou lices, d'une hauteur totale maximum de 1,80 mètre, et sans que le muret ne puisse dépasser 1,20 mètre.

Dans le secteur UAa :

- Des murs pleins en continuité du bâti peuvent être autorisés lorsqu'ils participent à l'harmonie générale de la construction et qu'ils contribuent à la préservation de l'intimité, la protection des vues latérales, etc ,.... Ils doivent être traités sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement.
- En *limite séparative** ou sur rue, tout *mur de soutènement** assimilé à un mur de clôture ne pourra pas excéder 1,50 mètre et être surmonté d'un grillage n'excédant pas 1,50 mètre sur rue ou 1,80 mètre en *limite séparative**.

5- Aires de stationnement des ensembles de constructions ou installations

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

UA6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1- *Espaces boisés classés** (EBC)

Sans objet.

2- Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

3- Plantations sur les parcs de stationnement

Les aires de stationnement, publiques ou privées, devront être paysagées. Elles devront favoriser la mise en œuvre de revêtements perméables.

4- Espaces verts à créer

Dans le secteur UAa, sur chaque unité foncière, 50 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné, et doivent comporter au moins 1 *arbre de haute tige** par 200 m² de terrain aménagé en jardin planté et engazonné.

5- Plantations à protéger au titre du L.151-23

Les arbres isolés, boisements, alignements d'arbres, haies ou ripisylves existants identifiés sur le règlement graphique doivent être protégés. Les végétaux peuvent être remplacés, recomposés, et certains travaux d'aménagement peuvent être autorisés (élargissement de voies, création d'un *accès**, modification des pratiques agricoles...) à condition que les modifications n'impactent pas l'unité générale de l'élément végétal à protéger.

UA7 STATIONNEMENT

1-Généralités

Cet article concerne :

- Les constructions nouvelles (hors *annexes**),
- Les extensions de plus de 100 m² de surfaces de plancher,
- Le changement de destination des constructions existantes.

Le nombre de places de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (arrondi arithmétique).

Chaque fois qu'une construction ou qu'un terrain comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique et est défini selon les normes ci-dessous.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

2- Normes minimales de stationnement

Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé 1 place de stationnement jusqu'à 100 m² de surface de plancher. Au-delà de 100 m², il est exigé 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaire.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé 1 place par chambre.

Pour les constructions destinées aux bureaux, il est exigé 1 place pour 40 m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinées aux commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé 1 place pour 20 m² de surface de vente avec dans tous les cas, en plus, 1 place pour la livraison.

Pour les constructions destinées à l'artisanat, il est exigé 1 place par poste de travail.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UA8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès* (desserte d'un seul lot)

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès* à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès* sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès* sur les voies publiques.
- Les accès* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques de ces accès* doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs et le service de collecte des déchets ménagers et assimilés (annexes jointes au dossier de PLU).

2- Voirie nouvelle publique ou privée ouverte à la circulation publique (desserte de plus d'un lot)

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir,
- à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Si la voirie a une pente supérieure ou égale à 12%, la collecte au « porte à porte » des déchets ménagers et assimilés par le SICOVAL ne pourra pas se faire.

Toutes les voies à double sens de circulation auront une largeur de chaussée minimum de 5 mètres.

Les voies en sens unique auront une largeur minimale de plateforme de 4 m.

Pour les nouvelles voies en impasse de plus de 50 mètres ou desservant plus de 3 logements, il doit être aménagé dans la partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers et assimilés du SICOVAL (annexes jointes au dossier de PLU). S'il n'est pas aménagé de dispositif de retournement adéquat, la collecte au « porte à porte » des déchets ménagers et assimilés par le SICOVAL, ne pourra pas se faire, quelle que soit la longueur de la voie en impasse.

UA9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou accueillant une activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

2- Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public de collecte des eaux usées en conformité avec le règlement du service de gestion du réseau d'assainissement.

- **Eaux pluviales**

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau pluvial public. En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux, que ces rejets n'accroissent pas significativement le risque de débordement aval des exutoires en cas d'orage. Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

3- Réseaux divers

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les *opérations d'aménagement d'ensemble**.

Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

4- Collecte des déchets ménagers et assimilés

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe « déchets » jointe au dossier de PLU.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

UB1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDIT(E)S

Sont interdites les constructions et activités suivantes :

- Les constructions à destination agricole ou forestière,
- Les constructions à destination d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire autres que le commerce et activités de service
- Les terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable,
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances,
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat principal,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- Le dépôt de véhicules et garages collectifs de caravanes, ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les ICPE* soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

UB2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMIS(E)S A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Sont autorisées sous conditions les constructions et activités suivantes :

- Les ICPE* soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de constructions destinées à l'habitat,
- Les constructions à destination de commerce, à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.
- L'extension des constructions à usage agricole à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.

2- Pour les éléments à protéger au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme, repérés au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification sont autorisés sous condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et que ces travaux contribuent à sa protection et sa mise en valeur.

Il sera fait application des articles R.421-17 (d) et R.421-23 (h) du Code de l'Urbanisme qui imposent une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments.

3- S'appliquent en sus les dispositions du PPRN mouvement de terrains-tassements différentiels définies dans le règlement annexé au présent PLU.

UB3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol :

En dehors du secteur UBa, l'*emprise au sol** ne peut excéder 25 % de la superficie totale de l'*unité foncière**.

Dans le secteur UBa, l'*emprise au sol** ne peut excéder 15 % de la superficie totale de l'*unité foncière**.

Cette disposition ne s'applique pas aux balcons ou *débords de toiture** de moins de 50 cm.

Les piscines ne sont pas comptées dans le calcul de l'*emprise au sol**.

L'*emprise au sol** n'est pas règlementée pour les équipements d'intérêt collectif et constructions nécessaires aux services publics.

Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel* avant travaux, au droit des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

En dehors du secteur UBa, la hauteur de toute construction ou installation nouvelle ne pourra excéder 6 mètres.

Dans le secteur UBa, la hauteur de toute construction ou installation nouvelle ne pourra excéder 5 mètres.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, panneaux solaires, antennes, machinerie d'ascenseur...

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

1- Règle générale

Toute construction nouvelle devra être implantée en recul par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, selon les dispositions **minimales** suivantes :

- RD2 : 35 mètres de l'axe pour l'habitat, 25 mètres de l'axe pour les autres constructions ;
- Autres voies : non réglementé.

2- Toutefois :

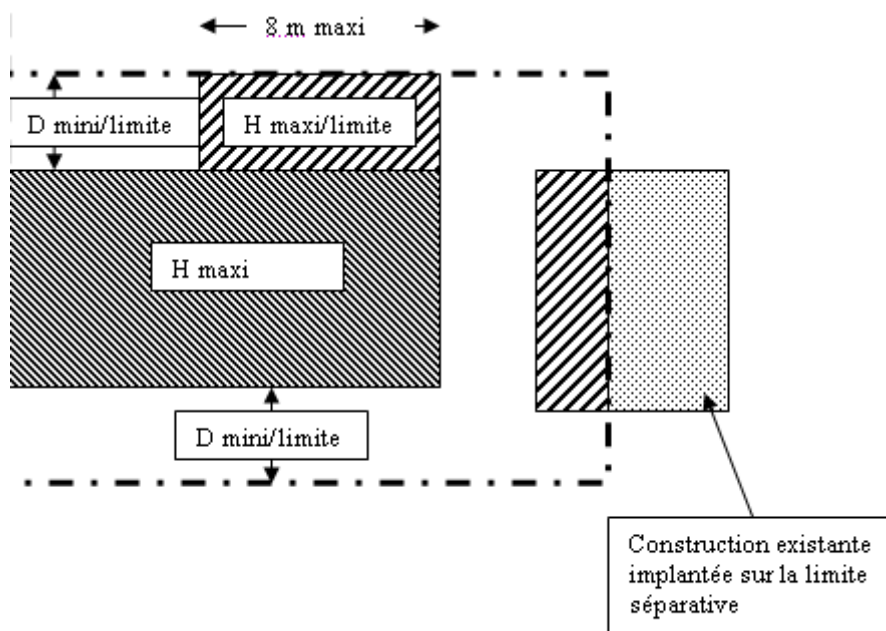
- Lorsque le terrain est bordé par des constructions existantes, la nouvelle construction pourra s'implanter à l'alignement de la construction voisine la plus proche.
- Pour les constructions existantes, les extensions, surélévations, ou reconstructions pourront être effectuées avec le même recul que celui du bâtiment existant, à condition que ceci ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies.
- A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis :
 - des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...) avec une saillie maximum de 1 m par rapport à la construction,

- des *débords de toiture** de 0,50 m maximum.
- Les locaux d'ordures ménagères et les postes de transformation doivent s'implanter à l'*alignement** ou avec un recul minimum de 1 m de la limite d'emprise.
- Le nu intérieur du bassin des piscines couvertes et non couvertes doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m de la limite d'emprise.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des *limites séparatives** de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sur sablière ou sur acrotère) et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, l'implantation sur une *limite séparative** est possible à condition que la hauteur (telle que définie dans l'article 10) sur ladite limite ne dépasse pas 2,50 mètres et que la longueur cumulée de la construction ne dépasse pas 8 mètres sur ladite limite.



2- Dans tous les cas

- Dans le cas d'une construction existante sur le fonds voisin, et implantée sur une *limite séparative**, la construction nouvelle peut être implantée sur ladite limite, à condition que celle-ci ne s'inscrive pas au-delà de la surface verticale de la construction existante.
- Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
- Le nu intérieur du bassin des piscines couvertes et non couvertes doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m de la *limite séparative**.

UB5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les équipements publics ne sont pas soumis à ces règles.

Il est recommandé de suivre le cahier de recommandations architecturales urbanistiques et paysagères annexé au PLU (annexe n°...).

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1- Adaptation au site

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile :

- pour les terrains plats (<10%), les mouvements de terre supérieur à 1,00 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits,
- pour les terrains en pente (>ou = 10%), les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètres, sauf pour la réalisation de constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.
- Les enrochements de plus d'1 mètre de hauteur sont interdits. Ils sont interdits en *limite séparative**.
- *Les murs de soutènement** sont limités à 1,50 m. de hauteur. Ils sont interdits en *limite séparative**. Ils pourront être autorisés en limite de l'espace public s'ils sont justifiés.

2- Façades

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton brut, pierre de taille, panneaux d'acier...).

3- Toitures

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble de constructions ou d'installations du site.

Les toitures à deux pentes devront présenter une pente entre 30 et 35%.

Les accessoires de toiture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles. Les antennes de télévision seront disposées de préférence en sous-toiture.

Les coffrets électriques gaz devront être encastrés dans la maçonnerie et masqués par un volet peint d'une couleur qui s'harmonise avec la façade (ton sur ton). Les blocs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

4- Clôtures

Les clôtures sur rues sont autorisées, elles ne peuvent dépasser 1,80 mètre.

Elles seront constituées soit d'un grillage doublé d'une haie végétale faite d'essences locales mélangées sans soubassement soit d'un muret surmonté ou non de grillages ou lices, d'une hauteur totale maximum de 1,80 mètre, et sans que le muret ne puisse dépasser 1,20 mètre.

Les clôtures en limite séparative ne sont pas réglementées.

5- Aires de stationnement des ensembles de constructions ou installations

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

UB6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1- Espaces boisés classés* (EBC)

Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre EBC figurant sur le plan de zonage sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2- Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

3- Plantations d'alignement le long des nouvelles voies de circulation

Les voies ayant une emprise supérieure ou égale à 15 m doivent être plantées, sur au moins un des côtés de la chaussée, d'arbres de haute tige*.

4- Plantations sur les parcs de stationnement

Les aires de stationnement, publiques ou privées, devront être paysagées. Elles devront favoriser la mise en œuvre de revêtements perméables.

5- Espaces verts à créer

En dehors du secteur UBa, sur chaque *unité foncière**, 25 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné, et doivent comporter au moins 1 *arbre de haute tige** par 200 m² de terrain aménagé en jardin planté et engazonné.

Dans le secteur UBa, sur chaque *unité foncière**, 50 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné, et doivent comporter au moins 1 *arbre de haute tige** par 200 m² de terrain aménagé en jardin planté et engazonné.

6- Plantations à protéger au titre du L.151-23

Les arbres isolés, boisements, alignements d'arbres, haies ou ripisylves existants identifiés sur le règlement graphique doivent être protégés. Les végétaux peuvent être remplacés, recomposés, et certains travaux d'aménagement peuvent être autorisés (élargissement de voies, création d'un *accès**, modification des pratiques agricoles...) à condition que les modifications n'impactent pas l'unité générale de l'élément végétal à protéger.

UB 7 STATIONNEMENT

1-Généralités

Cet article concerne :

- Les constructions nouvelles (hors *annexes**),
- Les extensions de plus de 100 m² de surfaces de plancher,
- Le changement de destination des constructions existantes.

Le nombre de places de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (arrondi arithmétique).

Chaque fois qu'une construction ou qu'un terrain comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique et est défini selon les normes ci-dessous.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

2- Normes minimales de stationnement

Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé 1 place de stationnement jusqu'à 100 m² de surface de plancher. Au-delà de 100 m², il est exigé 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaire.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé 1 place par chambre.

Pour les constructions destinées aux bureaux, il est exigé 1 place pour 40 m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinées aux commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé 1 place pour 20 m² de surface de vente avec dans tous les cas, en plus, 1 place pour la livraison.

Pour les constructions destinées à l'artisanat, il est exigé 1 place par poste de travail.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UB8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès* (desserte d'un seul lot)

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir *accès** à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'*accès** sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'*accès** sur les voies publiques.
- Les *accès** doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques de ces *accès** doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs et le service de collecte des déchets ménagers et assimilés (annexes jointes au dossier de PLU).

2- Voirie nouvelle publique ou privée ouverte à la circulation publique (desserte de plus d'un lot)

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir,
- à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Si la voirie a une pente supérieure ou égale à 12%, la collecte au « porte à porte » des déchets ménagers et assimilés par le SICOVAL ne pourra pas se faire.

Toutes les voies à double sens de circulation auront une largeur de chaussée minimum de 5 mètres.

Les voies en sens unique auront une largeur minimale de plateforme de 4 m.

Pour les nouvelles voies en impasse de plus de 50 mètres ou desservant plus de 3 logements, il doit être aménagé dans la partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers et assimilés du SICOVAL (annexes jointes au dossier de PLU). S'il n'est pas aménagé de dispositif de retournement adéquat, la collecte au « porte à porte » des déchets ménagers et assimilés par le SICOVAL, ne pourra pas se faire, quelle que soit la longueur de la voie en impasse.

UB9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou accueillant une activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

2- Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

- Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public de collecte des eaux usées en conformité avec le règlement du service de gestion du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif :

- un dispositif de traitement des eaux usées à la parcelle sera admis dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du terrain (nature du sol et du sous-sol, hydromorphie, hydrologie), la surface du terrain et le type de construction projeté. Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.
- La parcelle devra avoir une surface suffisante pour assurer la bonne réalisation et le bon fonctionnement des installations d'assainissement non collectif.

- Eaux pluviales

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau pluvial public. En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux, que ces rejets n'accentuent pas significativement le risque de débordement aval des exutoires en cas d'orage. Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

3- Réseaux divers

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les *opérations d'aménagement d'ensemble**.

Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

4- Collecte des déchets ménagers et assimilés

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe « déchets » jointe au dossier de PLU.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

UE1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDIT(E)S

Sont interdites toutes les constructions et activités à l'exception de celles mentionnées dans l'article UE2.

UE2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMIS(E)S A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1- Sont autorisées sous conditions les constructions et activités suivantes :
 - Les ICPE* soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat de risques ou de nuisances particulières,
 - Les constructions destinées à l'industrie, l'artisanat, l'entrepôt et à des bureaux, ainsi que leur extension, sous réserve d'une bonne intégration au sein de leur environnement,
 - Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes à condition que les constructions à usage d'habitation ne dépassent pas une surface de plancher de 175 m² maximum par unité foncière et soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la direction des établissements ou pour l'exercice de l'activité autorisée.
 - Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets d'une superficie de 5 m² maximum, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 1 mètre et qu'ils soient masqués par un écran visuel.
 - Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à une opération autorisée,
 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif s'ils ne sont pas susceptibles d'affecter la sécurité des constructions et installations en place.
- 2- S'appliquent en sus les dispositions du PPRN mouvement de terrains-tassements différentiels définies dans le règlement annexé au présent PLU.

UE3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol :

L'*emprise au sol** ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'*unité foncière**.

Dans le cas où une construction excèderait, sur tout ou une partie, 12 mètres de hauteur par rapport au *terrain naturel**, l'*emprise au sol* ne peut excéder 35% de la superficie totale de l'*unité foncière**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux balcons ou *débords de toiture** de moins de 50 cm.

Les piscines ne sont pas comptées dans le calcul de l'*emprise au sol**.

L'*emprise au sol** n'est pas règlementée pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du *terrain naturel** avant travaux, au droit des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

La hauteur de toute construction ou installation nouvelle ne pourra excéder 10 mètres par rapport au niveau altimétrique de la RD2.

De surcroît, dans le cas où l'*emprise au sol** cumulée des constructions (existantes + projetées) est strictement supérieure à 15% de la superficie totale de l'*unité foncière**, la hauteur de toute construction ou installation nouvelle ne pourra excéder 12 mètres par rapport au *terrain naturel**.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, panneaux solaires, antennes, machinerie d'ascenseur...

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

1- Règle générale

Toute construction nouvelle devra être implantée en recul par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, selon les dispositions **minimales** suivantes :

- RD2 : 35 mètres de l'axe pour l'habitat, 25 mètres de l'axe pour les autres constructions ;
- Autres voies : non réglementé.

2- Toutefois :

- Lorsque le terrain est bordé par des constructions existantes, la nouvelle construction pourra s'implanter à l'alignement de la construction voisine la plus proche.
- Pour les constructions existantes, les extensions, surélévations, ou reconstructions pourront être effectuées avec le même recul que celui du bâtiment existant, à condition que ceci ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies.
- A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis :
 - des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...) avec une saillie maximum de 1 m par rapport à la construction,
 - des *débords de toiture** de 0,50 m maximum.

- Les locaux d'ordures ménagères et les postes de transformation doivent s'implanter à l'*alignement** ou avec un recul minimum de 1 m de la limite d'emprise.
- Le nu intérieur du bassin des piscines couvertes et non couvertes doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m de la limite d'emprise.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des *limites séparatives** de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sur sablière ou sur acrotère) et jamais inférieure à 3 mètres.
- 2- **Dans tous les cas**
 - Dans le cas d'une construction existante sur le fonds voisin, et implantée sur une *limite séparative**, la construction nouvelle peut être implantée sur ladite limite, à condition que celle-ci ne s'inscrive pas au-delà de la surface verticale de la construction existante.
 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
 - Le nu intérieur du bassin des piscines couvertes et non couvertes doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m de la *limite séparative**.

UE5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Il est recommandé de suivre le cahier de recommandations architecturales urbanistiques et paysagères annexé au PLU (annexe n°...).

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1- Adaptation au site

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile :

- pour les terrains plats (<10%), les mouvements de terre supérieur à 1,00 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits,
- pour les terrains en pente (>ou = 10%), les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètres, sauf pour la réalisation de constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.
- Les enrochements de plus d'1 mètre de hauteur sont interdits. Ils sont interdits en *limite séparative**.
- Les *murs de soutènement** sont limités à 1,50 mètre de hauteur.

2- Façades

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

3- Toitures

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble de constructions ou d'installations du site.

Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (cage d'escalier, capteur solaire, machinerie d'ascenseur, et tous locaux techniques des constructions ou installations), doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

4- Aires de stationnement et de stockage

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

La hauteur des stockages à l'air libre ne devra pas dépasser 3 mètres.

UE6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1- *Espaces boisés classés** (EBC)

Sans objet.

2- Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

3- Plantations sur les parcs de stationnement

Les aires de stationnement, publiques ou privées, devront être paysagées. Elles devront favoriser la mise en œuvre de revêtements perméables.

UE 7 STATIONNEMENT

1-Généralités

Cet article concerne :

- Les constructions nouvelles (hors *annexes**),
- Les extensions de plus de 100 m² de surfaces de plancher,
- Le changement de destination des constructions existantes.

Le nombre de places de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (arrondi arithmétique).

Chaque fois qu'une construction ou qu'un terrain comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique et est défini selon les normes ci-dessous.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

2- Normes minimales de stationnement

Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé 1 place de stationnement jusqu'à 100 m² de surface de plancher. Au-delà de 100 m², il est exigé 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaire.

Pour les constructions destinées à l'industrie, l'artisanat, l'entrepôt ou à des bureaux, le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Sur chaque unité foncière, il sera aménagé des aires de stationnement permettant d'assurer le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

Des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UE8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès* (desserte d'un seul lot)

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir *accès** à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'*accès** sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'*accès** sur les voies publiques.
- Les *accès** doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques de ces *accès** doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs et le service de collecte des déchets ménagers et assimilés (annexes jointes au dossier de PLU).

Le long de la RD2, la création de tout nouvel accès est interdite.

2- Voirie nouvelle publique ou privée ouverte à la circulation publique (desserte de plus d'un lot)

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir,
- à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Si la voirie a une pente supérieure ou égale à 12%, la collecte au « porte à porte » des déchets ménagers et assimilés par le SICOVAL ne pourra pas se faire.

Toutes les voies à double sens de circulation auront une largeur de chaussée minimum de 5 mètres.

Les voies en sens unique auront une largeur minimale de plateforme de 4 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour.

UE9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou accueillant une activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

2- Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

- Eaux usées

Les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle, définis selon les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface de la parcelle, hydromorphie, hydrologie). Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.

La parcelle devra avoir une surface suffisante pour assurer la bonne réalisation et le bon fonctionnement des installations d'assainissement non collectif.

Les eaux résiduaires industrielles et les eaux vannes devront être traitées dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur. Les rejets devront satisfaire aux normes actuellement en vigueur en fonction des capacités du milieu récepteur.

- Eaux pluviales

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau pluvial public. En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux, que ces rejets n'accentuent pas significativement le risque de débordement aval des exutoires en cas d'orage. Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

3- Réseaux divers

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les *opérations d'aménagement d'ensemble**.

Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

4- Collecte des déchets ménagers et assimilés

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe « déchets » jointe au dossier de PLU.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

AUb 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDIT(E)S

Sont interdites les constructions et activités suivantes :

- Les constructions à destination agricole ou forestière,
- Les constructions à destination d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire autres que le commerce et activités de service
- Les terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable,
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances,
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat principal,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- Le dépôt de véhicules et garages collectifs de caravanes, ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les ICPE* soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

AUb 2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMIS(E)S A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1- Les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles font partie d'une *opération d'aménagement d'ensemble** et sous condition d'être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation intégrée au PLU.
- 2- Sont autorisées sous conditions les constructions et activités suivantes :
 - Les ICPE* soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de constructions destinées à l'habitat,
 - Les constructions à destination de commerce, à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.
- 3- S'appliquent en sus les dispositions du PPRN mouvement de terrains-tassements différentiels définies dans le règlement annexé au présent PLU.

AUb 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, il est exigé un minimum de 10 % des logements en logements locatifs sociaux et 20 % des logements en logements en accession à prix abordable, tels que définis dans le PLH.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Aub 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol :

Voir les prescriptions de l'OAP Aub Restes.

Hauteur :

Voir les prescriptions de l'OAP Aub Restes.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Voir les prescriptions de l'OAP Aub Restes.

- Le nu intérieur du bassin des piscines, couvertes et non couvertes, doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m de la limite d'emprise des voies et des limites séparatives (lorsque l'unité foncière du projet est en contact direct avec au moins deux voies ou emprises publiques, la règle ne pourra s'appliquer que sur l'une des voies ou emprises publiques).
- A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis
 - des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...) avec une saillie maximum de 1 m par rapport à la construction,
 - des débords de toiture* de 0,50 m maximum.

Aub 5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les équipements publics ne sont pas soumis à ces règles.

Il est recommandé de suivre le cahier de recommandations architecturales urbanistiques et paysagères annexé au PLU (annexe n°...).

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1- Adaptation au site

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile :

- pour les terrains plats (<10%), les mouvements de terre supérieur à 1,00 mètre au-dessus du terrain naturel* sont interdits,
- pour les terrains en pente (>ou = 10%), les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètres, sauf pour la réalisation de constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.
- Les enrochements de plus d'1 mètre de hauteur sont interdits. Ils sont interdits en limite séparative* excepté au droit des rampes d'accès sur un linéaire maximum de 10 mètres.
- Les murs de soutènement* sont limités à 1 mètre de hauteur. Ils sont interdits en limite séparative* excepté au droit des rampes d'accès sur un linéaire maximum de 10 mètres. Ils pourront être autorisés en limite de l'espace public s'ils sont justifiés.

2- Façades

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton brut, pierre de taille, panneaux d'acier...).

3- Toitures

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble de constructions ou d'installations du site.

Les toitures à deux pentes devront présenter une pente entre 30 et 35%.

Les accessoires de toiture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles. Les antennes de télévision seront disposées de préférence en sous-toiture.

Les coffrets électriques gaz devront être encastrés dans la maçonnerie et masqués par un volet peint d'une couleur qui s'harmonise avec la façade (ton sur ton). Les blocs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

4- Clôtures

Un soin particulier doit être réservé au traitement des clôtures, notamment quand elles sont visibles depuis l'espace public. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

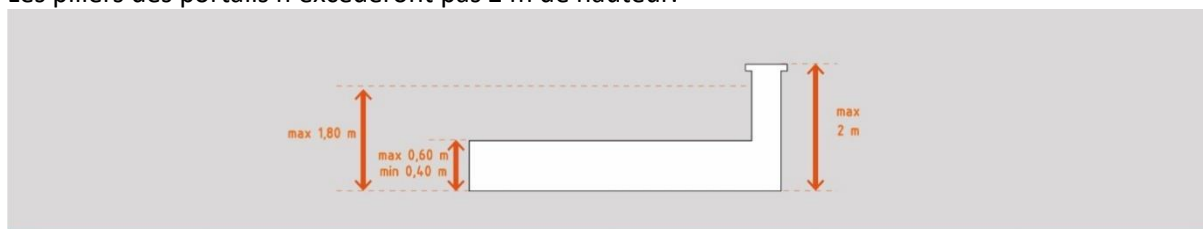
Les clôtures présentant des aspects fil barbelé, matériaux synthétiques (toile plastifiée, PVC), béton préfabriqué sont interdites.

FORMES ET COMPOSITION DES CLÔTURES SUR VOIE ET EMPRISE PUBLIQUE

Au sein de l'opération d'aménagement, les clôtures devront être traitées de manière homogène/uniforme.

Les clôtures sur voie et emprise publique ne peuvent dépasser 1,80 m de hauteur (mesure par rapport au terrain naturel).

Les piliers des portails n'excéderont pas 2 m de hauteur.

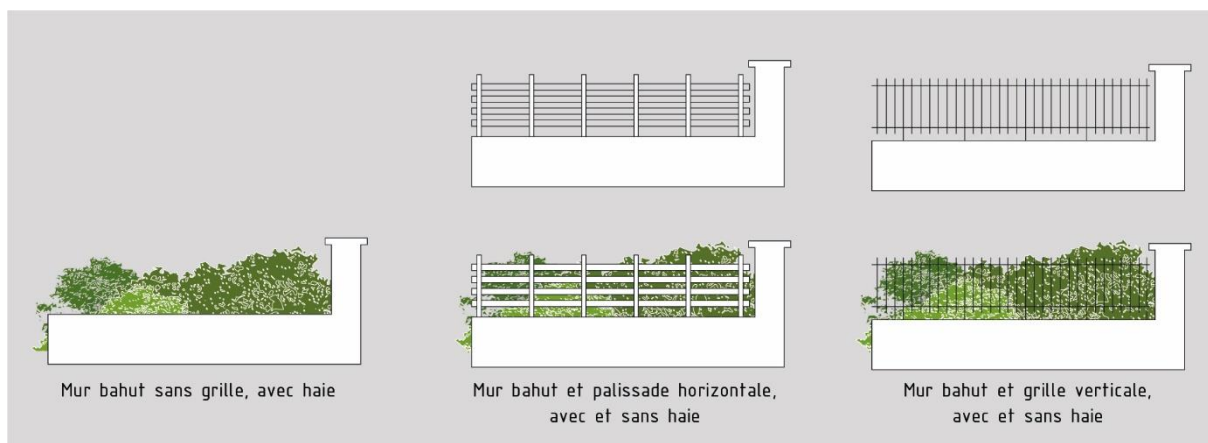


Les clôtures sur voie et emprise publique doivent être constituées d'un mur maçonné, d'une hauteur minimale de 0,4 m et maximale de 0,60 m. Ce mur-bahut pourra être doublé :

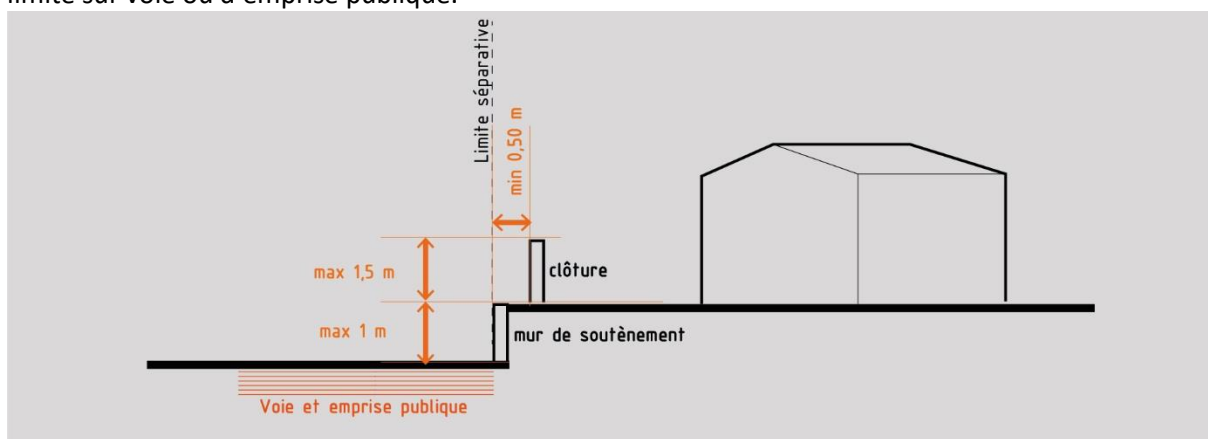
- soit par des haies vives composées d'essences végétales locales variées,
- soit par des grilles verticales ou horizontales ou tout autre dispositif à claire-voie (rambarde, palissade...)

Les 2 conditions sont cumulables (haie + dispositif à claire-voie).

Les grillages (notamment type agricole, à mouton, lapin, etc.) sont interdits.



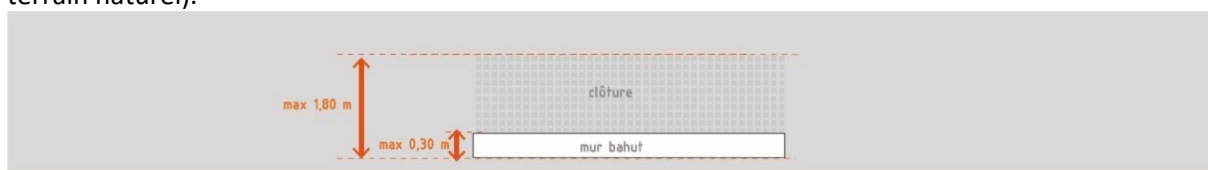
En cas de mur de soutènement implanté en bordure de voie et/ou d'emprise publique, celui-ci ne pourra dépasser 1 m de hauteur. Il pourra être doublé d'un grillage accompagné ou non d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1,50 m, en respectant un recul minimal de 50 cm par rapport à la limite sur voie ou d'emprise publique.



FORMES ET COMPOSITION DES CLOTURES EN LIMITE SEPARATIVE

Au sein de l'opération d'aménagement, les clôtures devront être traitées de manière homogène/uniforme.

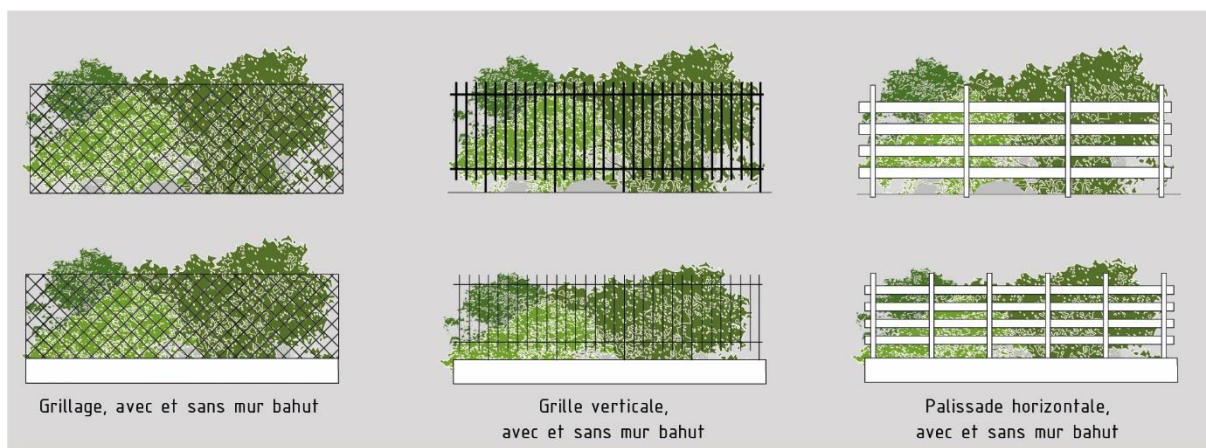
Les clôtures sur limite séparative ne peuvent dépasser 1,80 m de hauteur (mesure par rapport au terrain naturel).



Les clôtures doivent être constituées (les 2 conditions doivent être remplies) :

- par des haies vives composées d'essences végétales locales variées,
- par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie (rambarde, barreaudage, palissade...)

Un mur bahut maçonné, d'une hauteur maximale de 0,30 m, est possible.



5- Aires de stationnement des ensembles de constructions ou installations

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

Aub 6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Voir les prescriptions de l'OAP Aub Restes.

Aub 7 STATIONNEMENT

1- Généralités

Cet article concerne :

- Les constructions nouvelles (hors *annexes**),
- Les extensions de plus de 100 m² de surfaces de plancher,
- Le changement de destination des constructions existantes.

Le nombre de places de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (arrondi arithmétique).

Chaque fois qu'une construction ou qu'un terrain comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique et est défini selon les normes ci-dessous.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

2- Normes minimales de stationnement

2-1- Constructions à destination d'habitation

Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement, en application de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme.

Pour les autres constructions, il est exigé 1 place de stationnement jusqu'à 100 m² de surface de plancher. Au-delà de 100 m², il est exigé 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaire.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera exigé au moins une place publique pour les visiteurs par tranche de 2 logements.

Les emplacements pour les vélos sont recommandés, ils doivent être réalisés de manière à être aisément accessibles et sur des emplacements aménagés ou être intégrés aux constructions.

2-2 - Constructions destinées aux commerces, bureaux et services

Il est exigé 1 place pour 40 m² de surface de plancher. Sur chaque unité foncière, il sera aménagé des aires de stationnement permettant d'assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

2-3- Constructions destinées à l'artisanat

Il est exigé 1 place par poste de travail.

3- Qualité des espaces de stationnement

3-1- Dimensionnement

Tout emplacement de stationnement exigé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2m30 n'intégrant pas les espaces arborés. Cette disposition ne s'applique pas pour les opérations de réhabilitation ou restructuration de parcs de stationnement existants.

La largeur de l'emplacement peut être réduite de 0,30m sur une longueur de 1,10 m prise à compter du fond de l'emplacement pour permettre la réalisation des structures de construction ou les aménagements de surfaces des parcs de stationnement (plantations, arbres, éclairages...).

3-2- Organisation des emplacements

Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et accessibles depuis l'espace public.

Les aires de stationnements gérées en aérien ne peuvent excéder une superficie de plus de 30 % de l'unité foncière.

Les emplacements doivent être regroupés par groupes de 4 places minimum.

Le stationnement couvert doit s'intégrer au bâti et faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère.

Les aires de stationnement pour les vélos doivent être couvertes. Elles peuvent soit être intégrées à la construction, soit faire l'objet d'un dispositif installé en extérieur de type « box » ou « carport » sécurisé, sous réserve que son implantation s'intègre à l'environnement de la construction.

3-3- Surfaces et revêtements

Les espaces de stationnements extérieurs doivent être enherbés de façon à maintenir la perméabilité des sols en privilégiant le recours aux surfaces éco-aménageables.

Des aménagements hydrauliques permettront de faciliter l'infiltration de l'eau à la parcelle afin de limiter les effets de ruissellement. Ils s'accompagneront d'espaces végétalisés et plantés qui participeront à la qualité paysagère des lieux.

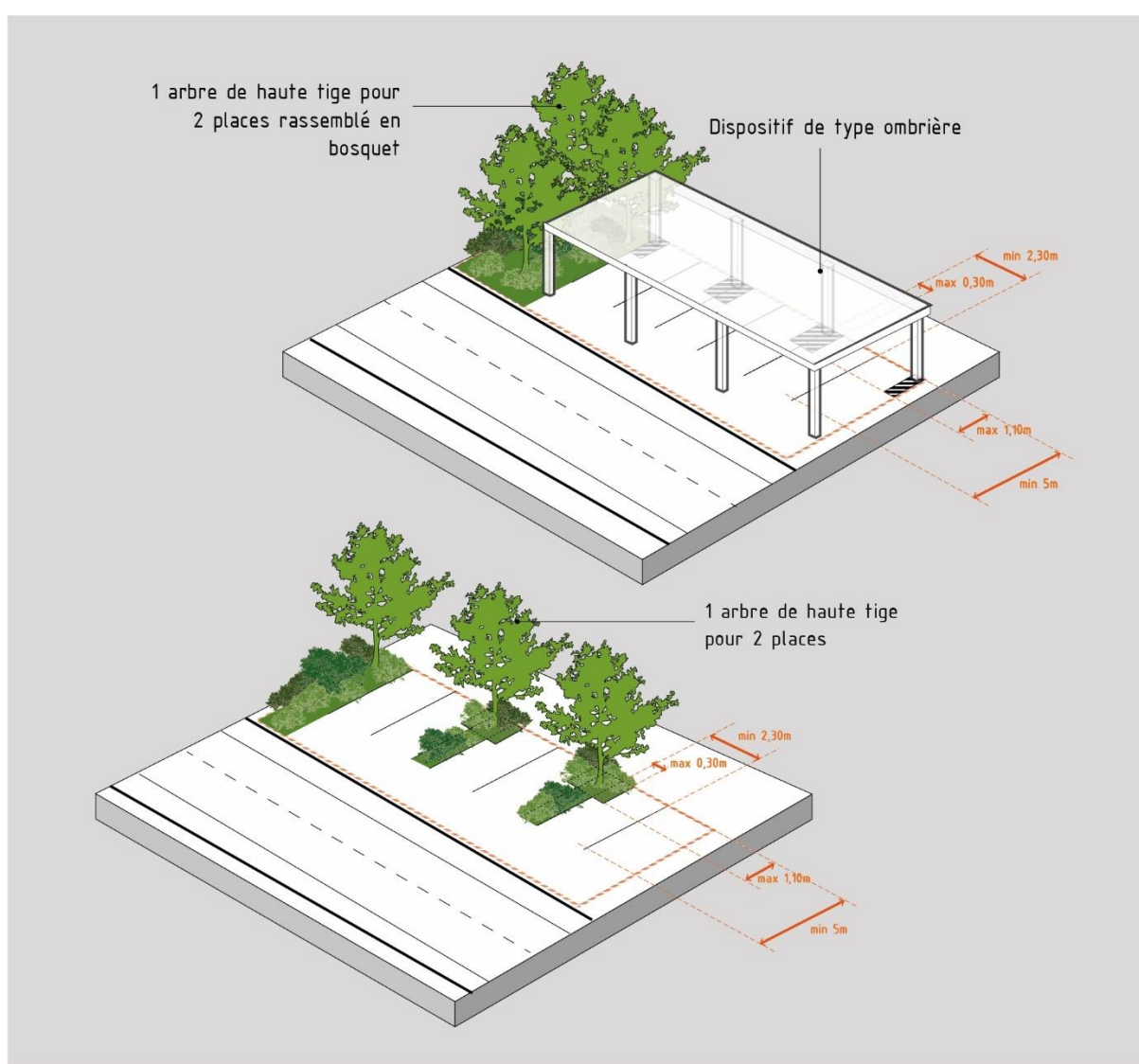
3-4- Plantations

Les espaces de stationnement de plus de 3 places regroupées devront être paysagés et plantés à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement. Ces espaces plantés devront se rapprocher d'espaces à 3 strates de végétation (herbacée, arbustive, arborée) pour maximiser l'intérêt des plantations pour la biodiversité.

Les arbres déjà existants et conservés sur les espaces de stationnement viennent en déduction du nombre d'arbres à planter.

Lorsque des dispositifs de type « ombrière » sont mis en place, les plantations pourront être regroupées au sein d'un ou plusieurs bosquets.

L'OAP précise également certains aspects qualitatifs pour ces espaces de stationnement.



EQUIPEMENTS ET RESEAUX

AUb 8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès* (desserte d'un seul lot)

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir *accès** à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'*accès** sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'*accès** sur les voies publiques.
- Les *accès** doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques de ces *accès** doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs et le service de collecte des déchets ménagers et assimilés (annexes jointes au dossier de PLU).

2- Voirie nouvelle publique ou privée ouverte à la circulation publique (desserte de plus d'un lot)

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir,
- à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Si la voirie a une pente supérieure ou égale à 12%, la collecte au « porte à porte » des déchets ménagers et assimilés par le SICOVAL ne pourra pas se faire.

Toutes les voies à double sens de circulation auront une largeur de chaussée minimum de 5 mètres.

Les voies en sens unique auront une largeur minimale de plateforme de 4 m.

Pour les nouvelles voies en impasse de plus de 50 mètres ou desservant plus de 3 logements, il doit être aménagé dans la partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers et assimilés du SICOVAL (annexes jointes au dossier de PLU). S'il n'est pas aménagé de dispositif de retournement adéquat, la collecte au « porte à porte » des déchets ménagers et assimilés par le SICOVAL, ne pourra pas se faire, quelle que soit la longueur de la voie en impasse.

3- Cheminements doux

Dans le cas de la réalisation de *cheminement doux**, la largeur d'emprise ne pourra être inférieure à 2 mètres.

AUb 9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

2- Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

- Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public de collecte des eaux usées en conformité avec le règlement du service de gestion du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d'eau pluviale est interdite.

- Eaux pluviales

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau pluvial public. En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux, que ces rejets n'accroissent pas significativement le risque de débordement aval des exutoires en cas d'orage. Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

Pour ces ouvrages de gestion des eaux pluviales, se référer également à l'article « qualité environnementale et prévention des risques » de l'OAP AUB, secteur Restes.

3- Réseaux divers

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les *opérations d'aménagement d'ensemble*.*.

Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

4- Collecte des déchets ménagers et assimilés

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe « déchets » jointe au dossier de PLU.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU0

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

AU0 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDIT(E)S

Sont interdites toutes les constructions et activités à l'exception à l'exception des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

AU0 2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMIS(E)S A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet.

AU0 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AU0 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

AU0 5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sans objet.

AU6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

AU0 7 STATIONNEMENT

Sans objet.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

AU0 8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voiries nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique sont autorisées.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir,
- à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Toutes les voies à double sens de circulation auront une largeur de plate-forme minimum de 7 mètres et une largeur de chaussée minimum de 5 mètres.

Les voies en sens unique auront une largeur minimale de plateforme de 4 m.

AU0 9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLEES ET NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

A1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDIT(E)S

1. Sont interdites toutes les constructions et activités à l'exception de :
 - celles mentionnées dans l'article A2,
 - celles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
2. Sont interdites toutes les constructions dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau protégés et identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

A2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMIS(E)S A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1- Sont autorisées sous conditions les constructions et activités suivantes :
 - Les ICPE* à condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées, en particulier celles liées au fonctionnement des exploitations agricoles.
 - Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à une opération autorisée.
 - Les constructions nouvelles à destination d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole et dans la limite de 225 m² de surface de plancher.
 - L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation sont autorisées, dans la limite de 225 m² de surface totale de plancher (existant + extension) à condition que les travaux ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - Les constructions annexes aux locaux d'habitation sont autorisées dans la limite de 50 m² de surface de plancher et à condition qu'elles se situent dans un rayon de 30 mètres maximum déterminé autour des constructions existantes.
 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif s'ils sont compatibles avec l'exercice de l'activité agricole et s'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - Les travaux de maintenance ou de modification des installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif pour les exigences fonctionnelles et/ou techniques
 - 2- Pour les éléments à protéger au titre du L.151-19° du Code de l'Urbanisme, repérés au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification sont autorisés sous condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et que ces travaux contribuent à sa protection et sa mise en valeur.
- Il sera fait application des articles R.421-17 (d) et R.421-23 (h) du Code de l'Urbanisme qui imposent une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments.
- 3- A l'intérieur des secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du PPRN inondations du bassin "Marcaissonne-Saune-Seillonne", les constructions et installations doivent respecter les dispositions définies dans le règlement annexé au présent PLU.
 - 4- S'appliquent en sus les dispositions du PPRN mouvement de terrains-tassements différentiels définies dans le règlement annexé au présent PLU.

A3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol :

Sans objet.

Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au droit des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.*

La hauteur de toute construction ou installation nouvelle ne pourra excéder :

- 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
- 14 mètres pour toute autre construction,
- 4 mètres au faîtage pour les annexes.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

1- Règle générale

Toute construction nouvelle devra être implantée en recul par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, selon les dispositions **minimales** suivantes :

- RD2 : 35 mètres de l'axe pour l'habitat, 25 mètres de l'axe pour les autres constructions ;
- Autres voies : 8 m de l'axe.

2- Toutefois :

- Lorsque le terrain est bordé par des constructions existantes, la nouvelle construction pourra s'implanter à l'alignement de la construction voisine la plus proche.
- Pour les constructions existantes, les extensions, surélévations, ou reconstructions pourront être effectuées avec le même recul que celui du bâtiment existant, à condition que ceci ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies.
- A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis
 - des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...) avec une saillie maximum de 1 m par rapport à la construction,
 - des *débords de toiture** de 0,50 m maximum.
- Les locaux d'ordures ménagères et les postes de transformation doivent s'implanter à l'*alignement** ou avec un recul minimum de 1 m de la limite d'emprise.
- Le nu intérieur du bassin des piscines couvertes et non couvertes doit s'implanter avec un recul minimum de 3 m de la limite d'emprise.
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (postes de transformation électrique, lignes de transport d'électricité « HTB »...) doivent s'implanter à l'alignement avec un recul minimum de 0,5 m de la limite d'emprise.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des *limites séparatives** de l'unité foncière* au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sur sablière ou sur acrotère) et jamais inférieure à 3 mètres.
- 2- **Dans tous les cas :**
 - Dans le cas d'une construction existante sur le fonds voisin, et implantée sur une *limite séparative**, la construction nouvelle peut être implantée sur ladite limite, à condition que celle-ci ne s'inscrive pas au-delà de la surface verticale de la construction existante.
 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
 - Le nu intérieur du bassin des piscines couvertes et non couvertes doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m de la *limite séparative**.
 - Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (postes de transformation électrique, lignes de transport d'électricité « HTB »...) doivent s'implanter sur la limite séparative ou avec un recul minimum de 0,5 m de la limite.

A5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Il est recommandé de suivre le cahier de recommandations architecturales urbanistiques et paysagères annexé au PLU (annexe n°...).

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1- Adaptation au site

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile :

- pour les terrains plats (<10%), les mouvements de terre supérieur à 1,00 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits,
- pour les terrains en pente (>ou = 10%), les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètres, sauf pour la réalisation de constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.
- Les enrochements de plus d'1 mètre de hauteur sont interdits. Ils sont interdits en limite séparative*.
- Les murs de soutènement* sont limités à 1,50 m. de hauteur. Ils sont interdits en limite séparative*. Ils pourront être autorisés en limite de l'espace public s'ils sont justifiés.

2- Façades

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton brut, pierre de taille, panneaux d'acier...).

3- Toitures

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble de constructions ou d'installations du site.

Les toitures à deux pentes devront présenter une pente entre 30 et 35%.

Les accessoires de toiture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles. Les antennes de télévision seront disposées de préférence en sous-toiture.

Les coffrets électriques gaz devront être encastrés dans la maçonnerie et masqués par un volet peint d'une couleur qui s'harmonise avec la façade (ton sur ton). Les blocs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

4- Clôtures

Les murs maçonnés sont interdits.

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublé d'une haie végétale en mélange.

La hauteur maximale de la clôture sera de 1,80 mètre.

5- Aires de stationnement des ensembles de constructions ou installations

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

A6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1- *Espaces boisés classés (EBC)**

Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre EBC figurant sur le plan de zonage sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2- Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

3- Plantations sur les parcs de stationnement

Les aires de stationnement, publiques ou privées, devront être paysagées. Elles devront favoriser la mise en œuvre de revêtements perméables.

4- Eléments naturels à protéger au titre du L. 151-23

Les arbres isolés, boisements, alignements d'arbres, haies ou ripisylves existants identifiés sur le règlement graphique doivent être protégés. Les végétaux peuvent être remplacés, recomposés, et certains travaux d'aménagement peuvent être autorisés (élargissement de voies, création d'un accès*, modification des pratiques agricoles...) à condition que les modifications n'impactent pas l'unité générale de l'élément végétal à protéger.

La zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents. Toutefois, d'autres types d'interventions sont autorisées sous réserve de mesures compensatoires conformément au code de l'environnement.

A7 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

A8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès* (desserte d'un seul lot)

Pour être constructible, tout terrain doit avoir *accès** à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique.

Les caractéristiques de ces *accès** et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs et le service de collecte des déchets ménagers et assimilés.

2- Voirie nouvelle (desserte de plus d'un lot)

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir,
- à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers et assimilés.

La partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

A9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou accueillant une activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

2- Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

- Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public de collecte des eaux usées en conformité avec le règlement du service de gestion du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif :

- Les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle, définis selon les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface de la parcelle, hydromorphie, hydrologie). Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.
- La parcelle devra avoir une surface suffisante pour assurer la bonne réalisation et le bon fonctionnement des installations d'assainissement non collectif.

- Eaux pluviales

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau pluvial public. En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient

bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux, que ces rejets n'accroissent pas significativement le risque de débordement aval des exutoires en cas d'orage. Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

5- Collecte des déchets ménagers et assimilés

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe «déchets» jointe au dossier de PLU.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

N1 Usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations interdit(e)s

1. Sont interdites toutes les constructions et activités à l'exception de celles mentionnées dans l'article N2.
2. Sont interdites toutes les constructions dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau protégés et identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

N2 Usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations soumis(e)s à des conditions particulières

- 1- Sont autorisées sous conditions les constructions et activités suivantes :
 - Les ICPE* à condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées.
 - Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière à condition d'être compatibles avec le maintien du caractère naturel et forestier de la zone.
 - Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'être compatibles avec le maintien du caractère naturel ou forestier de la zone.
 - L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation, sans création de logements nouveaux et dans la limite de 225 m² de surface totale de plancher (existant + extension), à condition d'être compatibles avec le maintien du caractère naturel et forestier de la zone.
 - Les constructions annexes aux locaux d'habitation sont autorisées dans la limite de 50 m² de surface de plancher et à condition qu'elles se situent dans un rayon de 30 mètres maximum déterminé autour des constructions existantes.
 - Les travaux de maintenance ou de modification des installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif pour les exigences fonctionnelles et/ou techniques
 - **Dans le secteur NI**, les équipements liés et nécessaires à l'activité sportive et de loisirs, les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les aires de stationnement ouvertes au public, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols.
- 2- Pour les éléments à protéger au titre du L.151-19° du Code de l'Urbanisme, repérés au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification sont autorisés sous condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et que ces travaux contribuent à sa protection et sa mise en valeur.

Il sera fait application des articles R.421-17 (d) et R.421-23 (h) du Code de l'Urbanisme qui imposent une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments.

- 3- A l'intérieur des secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du PPRN inondations du bassin "Marcaissonne-Saune-Seillonne", les constructions et installations doivent respecter les dispositions définies dans le règlement annexé au présent PLU.
- 4- S'appliquent en sus les dispositions du PPRN mouvement de terrains-tassements différentiels définies dans le règlement annexé au présent PLU.

N3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol :

Sans objet.

Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au droit des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.*

La hauteur de toute construction ou installation nouvelle ne pourra excéder 6 mètres.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, panneaux solaires, antennes, machinerie d'ascenseur...

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction nouvelle devra être implantée en recul par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, selon les dispositions **minimales** suivantes :

- RD2 : 35 mètres de l'axe pour l'habitat, 25 mètres de l'axe pour les autres constructions ;
- RD31 : 20 mètres de l'axe,
- Autres voies : 8 mètres de l'axe.

Toutefois :

- Lorsque le terrain est bordé par des constructions existantes, la nouvelle construction pourra s'implanter à l'alignement de la construction voisine la plus proche.
- Pour les constructions existantes, les extensions, surélévations, ou reconstructions pourront être effectuées avec le même recul que celui du bâtiment existant, à condition que ceci ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies.
- A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis
 - des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...) avec une saillie maximum de 1 m par rapport à la construction,
 - des débords de toiture* de 0,50 m maximum.
- Les locaux d'ordures ménagères et les postes de transformation doivent s'implanter à l'alignement* ou avec un recul minimum de 1 m de la limite d'emprise.

- Le nu intérieur du bassin des piscines couvertes et non couvertes doit s'implanter avec un recul minimum de 3 m de la limite d'emprise.
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (postes de transformation électrique, lignes de transport d'électricité « HTB »...) doivent s'implanter à l'alignement avec un recul minimum de 0,5 m de la limite d'emprise.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sur sablière ou sur acrotère) et jamais inférieure à 3 mètres.
- 2- **Dans tous les cas :**
 - Dans le cas d'une construction existante sur le fonds voisin, et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être implantée sur ladite limite, à condition que celle-ci ne s'inscrive pas au-delà de la surface verticale de la construction existante.
 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
 - Le nu intérieur du bassin des piscines couvertes et non couvertes doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m de la *limite séparative**.
 - Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (postes de transformation électrique, lignes de transport d'électricité « HTB »...) doivent s'implanter sur la limite séparative ou avec un recul minimum de 0,5 m de la limite.

NU QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Il est recommandé de suivre le cahier de recommandations architecturales urbanistiques et paysagères annexé au PLU (annexe n°...).

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1- Adaptation au site

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile :

- pour les terrains plats (<10%), les mouvements de terre supérieur à 1,00 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits,
- pour les terrains en pente (>ou = 10%), les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètres, sauf pour la réalisation de constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.
- Les enrochements de plus d'1 mètre de hauteur sont interdits. Ils sont interdits en *limite séparative**.
- Les *murs de soutènement** sont limités à 1,50 m. de hauteur. Ils sont interdits en *limite séparative**. Ils pourront être autorisés en limite de l'espace public s'ils sont justifiés.

2- Façades

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton brut, pierre de taille, panneaux d'acier...).

3- Toitures

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble de constructions ou d'installations du site.

Les toitures à deux pentes devront présenter une pente entre 30 et 35%.

Les accessoires de toiture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles. Les antennes de télévision seront disposées de préférence en sous-toiture.

Les coffrets électriques gaz devront être encastrés dans la maçonnerie et masqués par un volet peint d'une couleur qui s'harmonise avec la façade (ton sur ton). Les blocs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

4- Clôtures

Les murs maçonnés sont interdits.

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublé d'une haie végétale en mélange.

La hauteur maximale de la clôture sera de 1,80 mètre.

5- Aires de stationnement des ensembles de constructions ou installations

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

N6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1- *Espaces boisés classés** (EBC)

Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre EBC figurant sur le plan de zonage sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2- Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

3- Plantations sur les parcs de stationnement

Les aires de stationnement, publiques ou privées, devront être paysagées. Elles devront favoriser la mise en œuvre de revêtements perméables.

4- Plantations à protéger au titre du L. 151- 23

Les arbres isolés, boisements, alignements d'arbres, haies ou ripisylves existants identifiés sur le règlement graphique doivent être protégés. Les végétaux peuvent être remplacés, recomposés, et certains travaux d'aménagement peuvent être autorisés (élargissement de voies, création d'un accès*, modification des pratiques agricoles...) à condition que les modifications n'impactent pas l'unité générale de l'élément végétal à protéger.

N 7 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

N8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, tout terrain doit avoir *accès** à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique.

Les caractéristiques de ces *accès** et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs et le service de collecte des déchets ménagers et assimilés.

N9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou accueillant une activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

2- Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

- Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public de collecte des eaux usées en conformité avec le règlement du service de gestion du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif :

- Les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle, définis selon les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface de la parcelle, hydromorphie, hydrologie). Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.
- La parcelle devra avoir une surface suffisante pour assurer la bonne réalisation et le bon fonctionnement des installations d'assainissement non collectif.

- Eaux pluviales

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau pluvial public.

En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux, que ces rejets n'accroissent pas significativement le risque de débordement aval des exutoires en cas d'orage.

Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

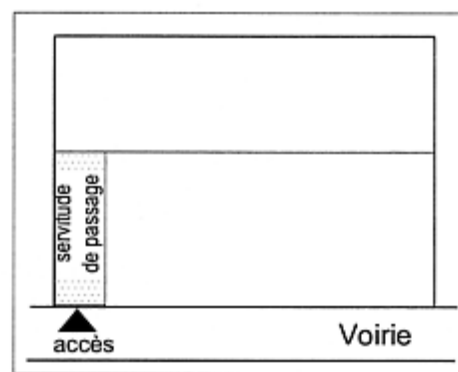
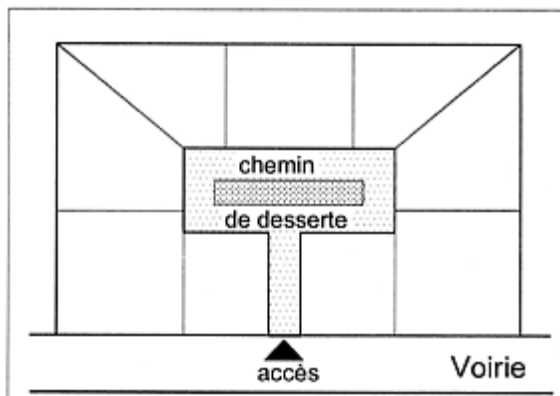
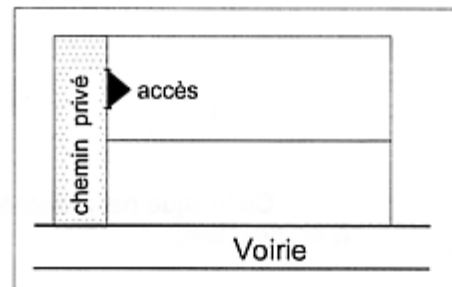
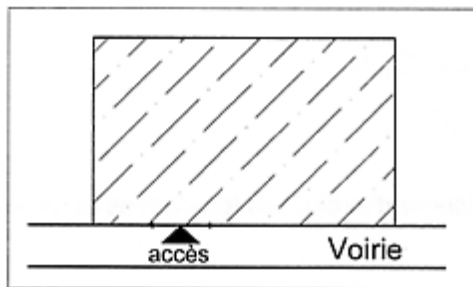
3- Collecte des déchets ménagers et assimilés

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe «déchets» jointe au dossier de PLU.

LEXIQUE

ACCES

Un accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond selon le cas à un linéaire de façade du terrain ou de la construction ou à l'espace par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Modification du niveau du sol par déblai ou remblai

ALIGNEMENT

L'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

ANNEXE

Sont considérées comme annexes les constructions de faible emprise ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale, réalisées sur le même terrain mais à l'écart de cette dernière (ex : remise, abri de jardin, piscine, pool-house...).

Une construction contiguë au bâtiment principal peut également être considérée comme une annexe :

- si celle-ci est constituée d'un volume propre ;
 - qu'aucune communication entre elle et la construction principale ne peut être réalisée sans autorisation d'urbanisme ;
- qu'elle soit considérée en fonction de son usage comme une construction accessoire (abri de jardin, garage, ...).

ARBRE DE HAUTE TIGE

A la taille adulte, arbre qui atteint au moins 3 m de hauteur, par opposition aux arbres à basse tige ou arbustes.

ARRONDI ARITHMETIQUE

L'arrondi arithmétique d'un nombre décimal est le nombre entier le plus proche de celui-ci :

-Si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, on arrondit à l'entier inférieur.

-Si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5, on arrondit à l'entier supérieur.

CHANGEMENT DE DESTINATION D'UNE CONSTRUCTION

Il s'agit de la modification de la destination en vue de laquelle une construction a été édifée ou acquise.

On distingue les cinq catégories de destinations suivantes :

1° Exploitation agricole et forestière ;

2° Habitation ;

3° Commerce et activités de service ;

4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

CHEMINEMENT DOUX

Il s'agit d'une liaison piétonne et/ou cycle située hors emprise de la voirie.

DEBORD DE TOITURE

Ensemble des parties d'un toit qui sont en saillie, en surplomb par rapport au nu de la façade.

EMPLACEMENT RESERVE

Ils constituent des emprises où doivent être réalisés des voies publiques, des ouvrages publics, des projets d'intérêt généraux ou des espaces verts, et éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec la destination future. (art. L 123-1-5-8 du code de l'urbanisme). Les propriétaires de ces terrains peuvent mettre en demeure la collectivité d'acquérir leur bien ou de lever la réserve, au titre du droit de délaissement.

EMPRISE AU SOL D'UNE CONSTRUCTION

L'emprise au sol est définie à l'article R.420-1 du Code de l'Urbanisme : « L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».

Cette définition ne remet pas en cause celle qui peut être retenue par les documents d'urbanisme pour l'application de leurs règles. Elle ne sert ainsi pas de référence, par exemple, pour l'application des Coefficients d'Emprise au Sol ou des règles de prospect.

C'est ainsi que les articles 4 du présent règlement précise pour chaque zone ce qui est comptabilisé ou pas dans l'emprise au sol.

L'emprise au sol définie par l'article R.420-1 précité vaut pour les dispositions du Code de l'Urbanisme relatives au champ d'application des permis et déclarations préalables (art. R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien (croquis 18).

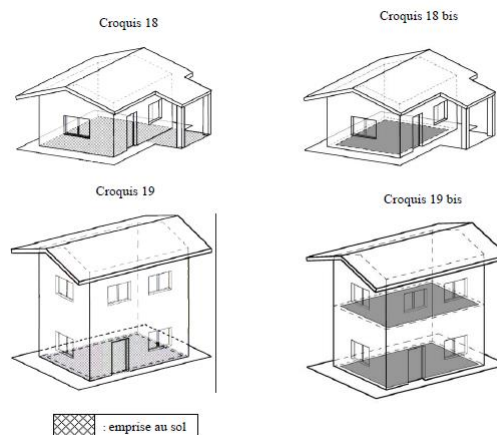
Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris) (croquis 19).

A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de

rétenion. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

En ce qui concerne les terrasses de plain-pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

Les piscines étant considérées comme des constructions, elles sont comprises dans l'emprise au sol selon la définition du Code de l'urbanisme.



Toutefois, dans le présent règlement, l'emprise des piscines n'est pas comptabilisée.

EMPRISE PUBLIQUE

L'emprise publique correspond à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent directement accès aux terrains riverains.

ESPACE BOISE CLASSE

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement en espace boisé classé procure une protection juridique de la formation boisée considérée :

- toute demande d'autorisation de défrichement y est rejetée de plein droit,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration en mairie sauf exceptions.

EXTENSION

Sont considérées comme extensions, les surélévations ou l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie d'un bâtiment existant.

HAIE VEGETALE A MELANGE

C'est un alignement de végétaux mélangés - arbres, arbustes, épineux, ... - vivantes et régulièrement entretenues. Elle est soumise à certaines règles particulières (Code Civil, articles 668 à 673).

Pour information, ci-après, les espèces préconisées sur le SICOVAL :

Arbustes pour haies mixtes



INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Il s'agit des usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale de toute installation exploitée ou détenue par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter immédiatement ou du fait d'un changement de procédé de fabrication, d'une extension ou d'une transformation de ces installations, des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité ou 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. En fonction du niveau de gravité plus ou moins élevé de ces dangers ou inconvénients, ces installations sont soumises soit à autorisation préfectorale éventuellement accordée après enquête publique si des mesures spécifiques ont été prises visant à prévenir ces dangers ou inconvénients, soit à simple déclaration argumentée faisant apparaître la prise en compte des prescriptions générales édictées par le préfet et visant également à prévenir ces dangers et inconvénients. La décision, en matière de permis de construire, ne peut être prise qu'après déroulement de l'enquête publique.

LIMITE D'EMPRISE PUBLIQUE

La limite d'emprise publique est la ligne de séparation entre l'unité foncière du projet et le domaine public ou un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

LIMITE SEPARATIVE

Il s'agit de tout côté du terrain d'assiette d'un projet qui le sépare d'une *unité foncière** contiguë.

MARGE DE REULEMENT

La marge de reculement est un espace situé derrière l'alignement (donc sur fonds privé), où l'édification des constructions est interdites, ou soumises à des conditions spéciales pour des raisons de visibilité ou de nuisance.

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

Il s'agit d'un projet urbain sur une emprise foncière définie, qui entraîne la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes à l'opération.

MUR DE SOUTÈNEMENT

Mur dressé sur un terrain en pente destiné à retenir des terres

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 :

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

TERRAIN NATUREL

Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

UNITE FONCIERE

C'est l'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire mais qui peut être formé de plusieurs parcelles cadastrales.

VOIE PRIVEE OUVERTE A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Voie privée ouverte à la circulation automobile et permettant le passage des véhicules assurant une mission d'intérêt public (collecte des déchets, défense incendies, distribution du courrier)

VOIE PUBLIQUE

Une voie publique correspond à la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules ainsi qu'à la partie réservée aux circulations cycles et piétons

- CHAUSSEE

La chaussée d'une route correspond à la partie revêtue qui est destinée à la circulation des véhicules.

- PLATEFORME

La plateforme d'une route comprend les accotements, la chaussée et éventuellement un terre-plein central.

- EMPRISE D'UNE VOIE

L'emprise d'une route correspond à la surface occupée par la route et toutes ses dépendances (accotements, talus, aires de stationnement...)