



DECLARATION DE PROJET ET MISE EN COMPATIBILITE N°4

*Et à jour de la modification simplifiée n°4 et de la mise à jour n°2 (arrêté
n°A2020000323 du 28 février 2020)*

Conseil Municipal du 5 octobre 2020

4. REGLEMENT

Sommaire

I.DISPOSITIONS GENERALES	4
ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	5
ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
ARTICLE 3 – ADAPTATIONS MINEURES	6
ARTICLE 4 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RESULTANT DE L'ARTICLE L.111-15 DU CODE DE L'URBANISME RELATIF AUX BATIMENTS SINISTRES	6
ARTICLE 5 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	6
ARTICLE 6 - CONDITIONS D'APPLICATION DES REGLES DE HAUTEUR	8
ARTICLE 7- MODALITÉS D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF – « CINASPIC »	10
ARTICLE 8 - RAPPEL DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES RELATIVES A L'ACTE DE CONSTRUIRE OU A DIVERS MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS	10
ARTICLE 9 – SURSIS A STATUER EN APPLICATION DE L'ARTICLE L 111-10 DU CODE DE L'URBANISME	11
ARTICLE 10 – REGLEMENT DE VOIRIE DE LA VILLE DE VALENCE	11
ARTICLE 11 – LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC) et LES ESPACES VERTS PROTEGES (EVP).....	11
ARTICLE 12 – REGLEMENT SANITAIRE DEPARTEMENTAL	11
II.LES ZONES URBAINES	12
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	13
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB.....	22
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC.....	35
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD.....	47
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE.....	59
Non réglementé.....	69
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM.....	70
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP.....	75
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR	87
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US.....	97
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV.....	102
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UW.....	107
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.....	112
III. LES ZONES A URBANISER.....	118
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUb	119

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU _i	138
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUL	146
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU _m	157
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU.....	166
 IV.LES ZONES NATURELLES	 169
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	170
 V.LES ZONES AGRICOLES	 176
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	177
 VI.DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES.....	 184
A) Risques Naturels Inondation.....	185
B) Zones de risques technologiques.....	185
C) Plan d'Exposition aux bruits	188
D) Voies bruyantes	189
 VII. DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER (ARTICLES L.151-19 ET 23 DU CODE DE L'URBANISME).....	 190
 VIII.CRITERES DE DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE ET DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS DIRECTEMENT LIEES ET NECESSAIRES A SON ACTIVITE.....	 193
 IX. LEXIQUE.....	 196
 X. LISTE DES AXES CONCERNES PAR DES LISERES DE HAUTEUR.....	 200

I.DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Valence.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

1. **Les zones urbaines**, dites zones U, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 2 :

- A/ La zone UA délimitée par l'indice UA au plan ; elle comprend un secteur UA 1 ;
- B/ La zone UB délimitée par l'indice UB au plan : elle comprend un secteur UB 1 et un secteur UB2 ;
- C/ La zone UC délimitée par l'indice UC au plan : elle comprend un secteur UC 1 et un secteur UC2 ;
- D/ La zone UD délimitée par l'indice UD au plan : elle comprend un secteur UD 1 ;
- E/ La zone UE délimitée par l'indice UE au plan : elle comprend un secteur UE 1, un secteur UE2, un secteur UE3, un secteur UE4 ;
- F/ La zone UM délimitée par l'indice UM au plan ;
- G/ La zone UP délimitée par l'indice UP au plan ; elle comprend un secteur UP1, un secteur UP2, un secteur UP3, un secteur UP4, un secteur UP 5, un secteur UP 6, un secteur UP7 et un secteur UP8 ;
- H/ La zone UR délimitée par l'indice UR au plan : elle comprend un secteur UR1 et un secteur UR2 ;
- I/ La zone US délimitée par l'indice US au plan ;
- J/ La zone UV délimitée par l'indice UV au plan ;
- K/ La zone UW délimitée par l'indice UW au plan ;
- L/ La zone UX délimitée par l'indice UX au plan.

2. **Les zones à urbaniser**, dites zones AU, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 3 :

- A/ La zone 1AU délimitée par l'indice 1AU au plan : elle comprend un secteur 1AU_i, un secteur 1AU_{b1} et 1AU_{b2}, un secteur 1AU_m et un secteur 1AU_{m1}, un secteur 1AUL et un secteur 1AUL1 ;
- B/ La zone 2AU délimitée par l'indice 2AU au plan : elle comprend des secteurs 2AU_a, un secteur 2AU_b et des secteurs 2AU_m ;

3. **Les zones naturelles**, dites zones N, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 4 :

- A/ La zone N délimitée par l'indice N au plan ;

4. **Les zones agricoles**, dites zones A, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 5 :

- A/ La zone A délimitée par l'indice A au plan ;

5. **Les documents graphiques intègrent également :**

A/ La protection du paysage :

- des terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les Espaces Verts Protégés au titre des articles L. 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme dont les modalités de la réglementation applicable sont exposées au chapitre VII du présent règlement.

B/ Les servitudes :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, les servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 3 – ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE 4 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RESULTANT DE L'ARTICLE L.111-15 DU CODE DE L'URBANISME RELATIF AUX BATIMENTS SINISTRES

A/ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit suite à un sinistre ou démolé depuis moins de 10 ans est admise, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, excepté dans les deux cas suivants :

- quand le bâtiment se trouve dans un emplacement réservé ;
- quand il a été détruit par un risque de grande ampleur qui était à l'origine du classement en zone inconstructible au présent PLU de la zone concernée.

B/ Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 5 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les normes de stationnement sont définies à l'article 12 de chaque zone. Le nombre d'aires de stationnement exigé dépend de la destination des constructions.

1/ Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre d'aires de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

2/ Les modalités d'application des exigences propres à chaque zone sont les suivantes :

- la construction de bâtiments de toute nature entraîne l'obligation de réaliser des installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules

correspondant aux besoins du bâtiment à construire ; ces installations pourront être réalisées sur le terrain ou dans son environnement ; le nombre d'aires de stationnement exigé est arrondi au nombre entier le plus proche ; dans le cas d'augmentation de la surface de plancher d'un bâtiment existant, les aires de stationnement ne sont exigées que pour la surface de plancher supplémentaire pour les destinations dont les normes sont exprimées par un ratio au m², dans les autres cas (habitation) il sera exigé autant de places supplémentaires que de nouveaux logements créés ;

- Le parc de stationnement des bâtiments neufs devra être équipé d'une alimentation électrique pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation – Cette obligation ne s'applique pas aux programmes de logements comprenant moins de deux logements ;
- En cas de travaux sur des constructions existantes induisant un changement de destination, le nombre de places de stationnement exigible au titre de la nouvelle destination sera conforme aux normes en vigueur dans la zone. Cette disposition ne s'applique pas à la zone UA ni aux secteurs UA1 et UB2
- le nombre d'aires de stationnement existant ne peut pas être diminué si ce nombre est inférieur ou égal à l'exigence des normes de stationnement définies en application des dispositions du PLU ;
- l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation par changement de destination ou d'amélioration des logements sociaux, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de Surface de Plancher, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante.

3/ Modalités de calcul du nombre de places : Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète ou par place. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la première décimale est supérieure ou égale à 0,5.

- Exemple 1 :

1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour des constructions à usage de bureaux ou d'activité est exigée lorsque les stationnements sont règlementés.

Création d'un bâtiment à usage de bureaux ou d'activité de 460m² de surface de plancher : $460/50 = 9,2$. Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 9 places de stationnement.

- Exemple 2 :

1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour des constructions à usage de bureaux ou d'activité est exigée.

Création d'un bâtiment à usage de bureaux ou d'activité de 530m² de surface de plancher : $530/50 = 10,6$. Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 11 places de stationnement

4/ En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, en justifiant soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

5/ Stationnement de commerces soumis à autorisation d'exploitation (articles L 111-19 et suivants du code de l'Urbanisme)

Afin de lutter contre l'imperméabilisation excessive des sols, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, d'un commerce soumis à autorisation d'exploitation commerciale ne pourra excéder un plafond correspondant aux $\frac{3}{4}$ de la surface plancher des bâtiments affectés au commerce. Toutefois, ainsi que le permet l'article L 151-37 du code de l'urbanisme, la Ville de Valence a décidé que dans le cadre du PLU ce plafond est porté à la totalité de la Surface Plancher affectée au commerce.

Sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement :

1/ dans leur totalité :

- ✓ Les espaces paysagers en pleine terre ;
- ✓ Les surfaces réservées à l'auto-partage («auto-lib»);
- ✓ Les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables ;

2/ pour moitié : l'emprise des places de stationnement non imperméabilisées.

Il est précisé que ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments existant le 15 décembre 2000.

ARTICLE 6 - CONDITIONS D'APPLICATION DES REGLES DE HAUTEUR

La hauteur des constructions s'apprécie par rapport au terrain naturel, c'est à dire au terrain existant avant tous travaux (y compris affouillement ou exhaussement nécessaires à l'assise de la construction).

Les hauteurs indiquées dans chaque zone s'appliquent aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions ou surélévations de constructions existantes.

Il est défini 2 types de hauteurs pour les constructions :

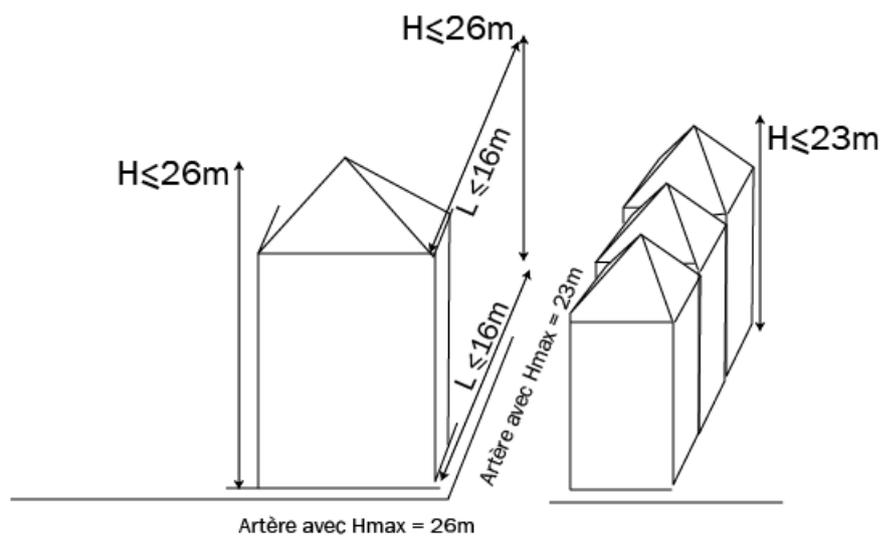
La hauteur relative :

La différence d'altitude entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points majorée de X mètres ($H \leq L+X$ mètres). Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme et du retrait de la construction par rapport à l'alignement opposé actuel ou futur (si la voie est frappée d'alignement).

La hauteur maximale :

La hauteur maximale correspond à la hauteur maximale de la construction, en tenant compte de la hauteur de la toiture, ou de tout élément architectural qui la surmonte. Toutefois, ne sont pas pris en compte les hauteurs d'éléments techniques (tels que cheminées, acrotères, lices et barrières, gaines de ventilation, antennes, installations thermiques, cages d'ascenseur, panneaux solaires...).

Cas des constructions situées à l'angle de deux voies avec des hauteurs différentes : à l'angle de deux voies concernées par des hauteurs différentes, la hauteur la plus élevée s'applique sur une longueur maximale de 16 mètres le long de la voie concernée par la hauteur la moins élevée. Cette distance de 16 mètres est comptée à partir du sommet formé par l'intersection de ces voies.



Lorsqu'une voie est concernée par un **liseré graphique de hauteur** figurant sur le plan de zonage, la hauteur maximale définie par le liseré l'emporte sur la hauteur relative et la hauteur maximale définies dans le règlement de zone. La hauteur définie par le liseré s'applique systématiquement sur toute l'unité foncière.

Le liseré n'impose pas l'alignement du bâtiment sur la voie.

La liste des liserés de hauteurs figure au chapitre X du présent règlement (page 182)

ARTICLE 7- MODALITÉS D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF – « CINASPIC »

L'article R. 123-9 du code de l'urbanisme (tel que défini avant 2016) relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

Il s'agit, notamment, des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur); tels que EHPAD, cliniques ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (par ex : transport, postes, fluides, énergie, télécommunication) et aux services urbains (par ex : voirie, assainissement, traitement des déchets).

Les règles et dispositions particulières énoncées aux articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13 peuvent faire l'objet de mesures adaptées propres à la réalisation de ces CINASPIC.

ARTICLE 8 - RAPPEL DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES RELATIVES A L'ACTE DE CONSTRUIRE OU A DIVERS MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS

Toute démolition ainsi que tous travaux ayant pour objet de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal en application des dispositions des articles L 421-3, R 421-27 et R 421-28 du code de l'urbanisme et de la délibération du 19 novembre 2007 du Conseil Municipal de Valence.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal en application des dispositions de l'article L 421-4 et R 421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du 19 novembre 2007 du Conseil Municipal de Valence.

Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal en application des dispositions de l'article R 421-17-1 du code de l'urbanisme et de la délibération du 12 mai 2014 du Conseil Municipal de Valence

ARTICLE 9 – SURSIS A STATUER EN APPLICATION DE L'ARTICLE L 111-10 DU CODE DE L'URBANISME

Par délibérations en date du 13 avril 2015, la Ville a instauré sur les secteurs de projets La Bayot, Hugo-Provence et Les Iles un périmètre de prise en considération permettant d'opposer un sursis à statuer aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation des projets afférant à ces secteurs.

ARTICLE 10 – REGLEMENT DE VOIRIE DE LA VILLE DE VALENCE

Le règlement de voirie de la Ville de Valence en vigueur et ses annexes donnent des informations concernant les conditions de raccordement à la voirie et à sa remise en état.

Il définit également les règles applicables concernant la réalisation de saillies en façade par rapport au domaine public.

ARTICLE 11 – LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC) et LES ESPACES VERTS PROTEGES (EVP)

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont repérés sous l'acronyme « EBC » et sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et 2 du code de l'urbanisme.

Ce classement au PLU interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article L 113-2 du code de l'urbanisme.

Les espaces verts protégés sont repérés sous l'acronyme « EVP ». Ils ont été définis conformément aux dispositions des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme lequel permet « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. »

Une réglementation spécifique s'applique à ces emprises et se trouve détaillée au chapitre VII du présent règlement.

ARTICLE 12 – REGLEMENT SANITAIRE DEPARTEMENTAL

Tout projet de construction faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme devra respecter le Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

II.LES ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond à la vieille ville historique de Valence et ses extensions les plus récentes. Elle se singularise par un habitat dense prédominant avec une forte valeur patrimoniale. Son tissu est composé de bâtiments en ordre continu et d'un tissu commercial qui joue un rôle essentiel en termes d'animation urbaine à l'échelle du centre-ville.

La zone UA comprend un secteur UA1 différencié par ses règles de stationnement.

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UA2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- la création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition :
 - qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants ;
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité ;
 - qu'elles n'entraînent pas de nuisances ;
 - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants ;
 - que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.
- Les changements de destination des locaux d'activités à rez-de-chaussée en logement sont autorisés dès lors que :
 - Le futur logement répond aux normes d'hygiène et de salubrité en vigueur ;
 - La transformation ne porte pas atteinte aux caractéristiques des façades commerciales afin de ne pas obérer un éventuel retour à la vocation initiale du local.

2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre VII

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre aux articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre VII du présent règlement.

2.3. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre VI

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre VI du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

ARTICLE UA3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Avant la réalisation des accès, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public de création d'accès en bordure de route, de demande de rejet dans le réseau, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des services compétents.

3.1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un danger pour la circulation peut être interdit. En règle générale, toute opération doit minimiser le nombre d'accès sur les voies publiques en favorisant notamment le regroupement des accès sur parcelle mitoyenne.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture (portail ou portillon), l'ouverture du système ne doit pas s'effectuer vers l'extérieur de la parcelle.

3.2 – Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UA4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du (ou des) règlement(s) d'eau en vigueur.

4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'une propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

4.2.1. Eaux usées

En zone d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

Dans les zones d'assainissement non collectif, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol, être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Rejet d'eaux usées autres que domestiques :

Les effluents qui par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matière en suspension...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la gestion de la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le rejet au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en termes quantitatif que qualitatif.

Pour les projets d'aménagement, le pétitionnaire fournira au service gestionnaire de la compétence « eau pluviale » l'étude de sol et les notes de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales pour validation avant le commencement des travaux d'aménagement.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux ni accentuer le ruissellement des eaux pluviales vers les propriétés voisines ou le domaine public.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, à l'exception des balcons et saillies autorisés par le règlement de voirie en vigueur. Cette prescription d'alignement n'exclut pas l'introduction de retraits ponctuels en façade et en attique ayant pour objet de favoriser un traitement architectural destiné à valoriser le bâtiment.

6.2. Des implantations différentes **du 6.1** pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie bâtie environnante ;
- pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants ou pour des constructions annexes ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.3. Nonobstant les dispositions du 6.1 et du 6.2, les piscines devront respecter une distance minimale de 1 mètre de l'alignement des voies et emprises ouvertes à la circulation.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions bordant une voie doivent être implantées d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur minimale de 8 m comptés à partir de l'alignement.

Au-delà de cette bande de 8 m, les constructions pourront être édifiées soit en limites séparatives soit avec un recul de 3 m.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 pourront être autorisées (sous réserves de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie bâtie environnante ;
- pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants ou constructions annexes ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.3. Nonobstant les dispositions du 7.1 et du 7.2, les piscines devront respecter une distance minimale de 1 m des limites séparatives.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur relative

Non réglementé.

10.2. Hauteur maximale

10.2.1 - Constructions

Sauf indications contraires portées au document graphique, la hauteur maximale de la construction ne pourra excéder 23 m.

10.2.2 - Clôtures

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 m, sauf motif de sécurité reconnu ou reconstitution de clôture présentant un intérêt patrimonial.

Une hauteur supérieure à 2 m pourra être autorisée exceptionnellement afin de favoriser

l'harmonisation avec les clôtures voisines, si ces dernières présentent un intérêt patrimonial avéré.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Dans l'ensemble de la zone UA, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. A ce titre, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité en ce qui concerne les gabarits, les séquences urbaines, les rythmes horizontaux et verticaux.

Les projets de réhabilitation (qu'il s'agisse de travaux de transformation, restauration, surélévation ou extension) devront respecter l'architecture générale du bâtiment à réhabiliter.

Les constructions (clôtures comprises) composées de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques ou agglomérés seront impérativement enduites sur toutes leurs faces.

11.2. Façades et toitures

11.2.1. La plus grande simplicité est à rechercher. Il n'est pas recommandé de plagier des modénatures anciennes mais d'être attentif à la composition de la façade (rythmes, plein/vide) et à la qualité des détails architecturaux, qui pourront être enrichis avec des éléments de décor contemporain.

Les façades sur rue ne doivent comporter aucune saillie significative en accompagnement du paysage urbain. Les espaces extérieurs sont réalisés soit exceptionnellement par de petits balcons en excroissance de la façade sur rue (avec un maximum de saillie de 60 cm et un traitement de garde-corps en serrurerie fine), soit à l'intérieur des îlots par des loggias et balcons en saillies.

Les coffres extérieurs de volets roulants sont interdits ou devront être intégrés dans l'encadrement de la baie et masqués par un lambrequin.

11.2.2. Les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques, agglomérés, sont interdits.

11.2.3. Dans la zone UA, le traitement des toitures participe à la continuité de la silhouette urbaine de la rue.

11.2.4. Les antennes de télévision seront placées en combles ou invisibles des éléments principaux ; les paraboles seront adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public ; les climatiseurs posés en façades sur rue ou visibles depuis un lieu de passage public sont interdits ; les réseaux seront soit encastrés, soit intégrés dans des éléments traditionnels de l'architecture. Les coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture.

11.2.5. Cas des ravalements

Les ravalements seront réalisés dans l'esprit d'origine. La façade sera traitée dans son ensemble, de la rive de toit jusqu'au pied de façade. Les éléments de modénature les plus remarquables (ressauts, moulures, encadrements en pierre de taille, décors peints ...) seront à conserver et à restaurer selon les dispositions d'origine.

11.2.6. Clôtures

Les clôtures réalisées en limite du domaine public doivent être implantées à l'alignement en vigueur.

Les clôtures bordant le domaine public seront en harmonie avec le bâtiment principal et la morphologie urbaine environnante.

Les clôtures ajourées doublées par des plantations (si possible des haies vives d'essences locales) seront privilégiées par rapport aux clôtures aveugles.

Les clôtures existantes de type traditionnel seront dans la mesure du possible conservées.

Lorsque la clôture est composée d'un mur plein, les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois...) sont interdites.

La hauteur maximale des clôtures est définie à l'article 10 ci-avant.

ARTICLE UA12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des aires de retournement. A l'intérieur des terrains, ces aires de stationnement ne devront pas se confondre avec les zones de manœuvre ou d'accès aux autres places de parking.

L'article 5 des dispositions générales présentées ci-avant précise les conditions d'application des normes relatives au stationnement, en particulier en ce qui concerne les extensions et les changements de destination. Il conviendra de s'y reporter si nécessaire.

12.1. Normes de stationnement pour les véhicules

Destinations courantes autorisées	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Constructions à usage d'habitation	En zone UA : non réglementé En secteur UA1 : 1 place par logement	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinée des articles L.151-34 et 35 du Code de l'urbanisme : <ul style="list-style-type: none">• en zone UA : non réglementé ;• en secteur UA1 : il est exigé 0,6 place de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.

2. Constructions à usage commercial	Non réglementé	
3. Constructions à usage d'hébergement hôtelier	Non réglementé	
4. Constructions à usages d'activités artisanales	Non réglementé	
5. Constructions à usage de bureaux	Non réglementé	
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
Destinations spécifiques	Norme imposée	Destinations particulières
7 Constructions destinées à l'hébergement des seniors (résidences non médicalisées)	1 place pour 3 logements	
8. Constructions destinées à l'hébergement des étudiants	1 place pour 3 logements	

12.2. Normes de stationnement pour les cycles

Les constructions doivent être accompagnées de locaux ou espaces dédiés au stationnement des cycles.

Ces locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteurs. Ce dispositif ne s'applique ni aux constructions destinées à de l'habitation individuelle ni aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques".

Destination	Norme imposée
1. Constructions à usage d'habitation	En secteur UA1 : 2% de la surface de plancher pour toute construction à usage d'habitat comprenant a minima 4 logements. Ce ratio ne s'applique pas aux constructions à usage d'habitat comprenant moins de 4 logements. Non réglementé en zone UA.
2. Constructions à usage commercial	Non réglementé
3. Constructions à usage d'hébergement hôtelier	Non réglementé
4. Constructions à usages d'activités artisanales	Non réglementé
5. Constructions à usage de bureaux	Non réglementé
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Non réglementé
7 Constructions destinées à l'hébergement des seniors (résidences non médicalisées)	0.5% de la surface de plancher. Le local sera optimisé par un système d'accroche à plusieurs niveaux
8. Constructions destinées à l'hébergement des étudiants	2% de la surface de plancher

ARTICLE UA13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE UA16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

Les zones UB correspondent aux faubourgs et aux quartiers qui se sont progressivement formés aux abords des grands boulevards (avenues Victor Hugo, Général de Gaulle, Félix Faure, Sadi Carnot, Romans...) et aux artères radiales qui rayonnent depuis ceux-ci. De concert avec la vieille ville, ces quartiers historiques sont dépositaires de l'identité urbaine de Valence. Les règles instaurées visent à préserver leur morphologie et à faciliter les opérations de requalification.

Elles comprennent :

- un secteur UB1 singularisé par ses règles d'emprise au sol afin de préserver les quartiers de faubourgs au sein desquels se côtoient maisons de villes, habitat pavillonnaire et petits collectifs ;
- un secteur UB2 correspondant aux abords des boulevards qui constituent le prolongement immédiat de l'hyper-centre. A ce titre, le secteur UB2 bénéficie de règles d'implantation des constructions, de stationnement et d'espaces libres spécifiques.

ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article UB2 ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les dépôts à ciel ouvert de matériaux ou matériel liés aux activités de commerces et de services type artisanat ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UB2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- la création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition :
 - qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants ;
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité ;
 - qu'elles n'entraînent pas de nuisances ;
 - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants ;
 - que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.

- Les changements de destination des locaux d'activités à rez-de-chaussée en logement sont autorisés dès lors que :
 - Le futur logement répond aux normes d'hygiène et de salubrité en vigueur ;
 - La transformation ne porte pas atteinte aux caractéristiques des façades commerciales afin de ne pas obérer un éventuel retour à la vocation initiale du local.
- les entrepôts à condition :
 - que leur réalisation soit nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif visés à l'article 7 des dispositions générales du règlement ;
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité ;
 - que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.

2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre VII

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre des articles L 151-19 et L 151-23° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre VII du présent règlement.

2.3. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre VI

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre VI du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

ARTICLE UB3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Avant la réalisation des accès, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public de création d'accès en bordure de route, de demande de rejet dans le réseau, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des services compétents.

3.1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un danger pour la circulation peut être interdit. En règle générale, toute opération doit minimiser le nombre d'accès sur les voies publiques en favorisant notamment le regroupement des accès sur parcelle mitoyenne.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture (portail ou portillon), l'ouverture du système ne doit pas s'effectuer vers l'extérieur de la parcelle.

3.2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UB4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du (ou des) règlement(s) d'eau en vigueur.

4.2 – Assainissement

A l'intérieur d'une propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

4.2.1. Eaux usées

En zone d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

Dans les zones d'assainissement non collectif, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol, être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Rejet d'eaux usées autres que domestiques :

Les effluents qui par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matière en suspension...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de

collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la gestion de la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le rejet au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en termes quantitatif que qualitatif.

Pour les projets d'aménagement, le pétitionnaire fournira au service gestionnaire de la compétence « eau pluviale » l'étude de sol et les notes de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales pour validation avant le commencement des travaux d'aménagement.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux ni accentuer le ruissellement des eaux pluviales vers les propriétés voisines ou le domaine public.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, à l'exception des balcons et saillies autorisés par le règlement de voirie en vigueur.

Cette prescription d'alignement n'exclut pas l'introduction de retraits ponctuels en façade et/ou en attique ayant pour objet de favoriser un traitement architectural destiné à valoriser le bâtiment.

Pour les tènements bénéficiant d'un linéaire sur rue important, à savoir supérieur à 30 ml ou présentant une superficie minimale de 1.500 m², l'implantation à l'alignement pourra être discontinuée. Ces interruptions ne pourront néanmoins être supérieures à 30% du linéaire sur rue dont bénéficie le tènement. Cette disposition ne s'applique pas au secteur UB2.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie bâtie environnante ;
- pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants ou constructions annexes ;
- pour les projets de construction situés à l'angle de deux voies ;
- pour les projets concernant une unité foncière ayant plus de 30 m de front sur rue ou une surface minimale de 1.500 m² ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.3. Nonobstant les dispositions du 6.1 et du 6.2, les piscines devront respecter une distance minimale de 1 mètre de l'alignement des voies.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dans une bande de 8 m comptée à partir de l'alignement en vigueur, les constructions doivent être implantées d'une limite latérale à l'autre.

Au-delà de cette bande de 8 m, les constructions pourront être édifiées :

- soit en limites séparatives ;
- soit s'implanter en retrait des limites et dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment (en saillie ou en retrait) par rapport à la limite parcellaire la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($H/2$ avec un minimum de 3 m).

En secteur UB2, les constructions en cas de retrait, seront implantées avec un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 pourront être autorisées (sous réserves de justification techniques, architecturales ou d'intégration au site) ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie bâtie environnante ;
- pour les projets concernant une unité foncière ayant plus de 30 mètres de front sur rue ou une surface minimale de 1500 m² ;
- pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants ou constructions annexes ;
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.3. Nonobstant les dispositions du 7.1 et du 7.2, les piscines devront respecter une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

8.1 - L'implantation des constructions non contiguës édifiées sur une même propriété se fera de façon à préserver au mieux les conditions d'éclairage des bâtiments.

La distance comptée horizontalement entre les constructions sera au moins égale en tout point du bâtiment à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 4 m ($L = H/2$ minimum 4 m).

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le secteur UB2.

8.2 - Des implantations différentes du **8.1** pourront être autorisées (sous réserves de justification techniques, architecturales ou d'intégration au site) ou imposées :

- pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants ;
- pour les constructions annexes et les piscines ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

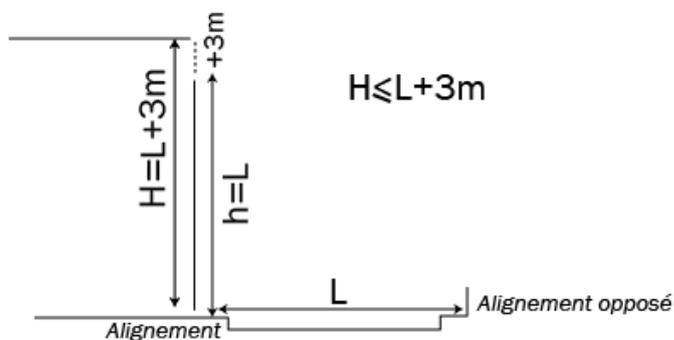
ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UB1, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60%.

ARTICLE UB10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur relative

Sauf indications contraires portées au document graphique, la différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points majorée de 3 m ($H \leq L+3m$). Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme (ou à la marge de recul inscrite au plan ou à la limite de la voie privée).



10.2. Hauteur maximale

10.2.1 - Constructions

Dans tous les cas et sauf indications contraires portées au document graphique, la hauteur maximale de la construction ne pourra excéder 18 m dans la zone UB et les secteurs UB1. La hauteur maximale en secteur UB2 ne pourra excéder 21 m.

10.2.2 - Clôtures

Les clôtures n'excéderont pas 2 m de hauteur totale par rapport au terrain naturel avant travaux pour celles implantées sur limite séparative et par rapport au niveau du trottoir ou, à défaut de trottoir, par rapport au niveau de la chaussée pour celles bordant le domaine public.

Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux équipements nécessaires au fonctionnement du service public ou lorsqu'il existe un motif de sécurité reconnu ou de reconstitution de clôture présentant un intérêt patrimonial.

Une hauteur supérieure à 2 m pourra être autorisée exceptionnellement afin de favoriser l'harmonisation avec les clôtures voisines, si ces dernières présentent un intérêt patrimonial avéré.

10.3. Des hauteurs différentes du 10.2 peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions (clôtures comprises) composées de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques ou agglomérés, seront impérativement enduites sur toutes leurs faces.

11.2. Façades et toitures

11.2.1. La plus grande simplicité est à rechercher pour les façades et toitures.

11.2.2. Les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois...) sont interdites.

11.2.3. Les antennes de télévision seront placées en combles ou invisibles des éléments principaux ; les paraboles seront adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public ; les climatiseurs posés en façades sur rue ou visibles depuis un lieu de passage public sont interdits ; les réseaux et autres coffrets techniques seront soit encastrés, soit intégrés dans des éléments traditionnels de l'architecture.

11.2.4. En secteur UB2 les coffres extérieurs de volets roulants sont interdits ou devront être intégrés dans l'encadrement de la baie et masqués par un lambrequin.

11.3. Clôtures

Les clôtures réalisées en limite du domaine public doivent être implantées à l'alignement en vigueur.

Les clôtures sur limite du domaine public, d'une voirie privée et en limites séparatives doivent être composées :

- soit d'un grillage ou d'un barreaudage avec ou sans soubassement doublé d'une haie vive si possible constituée d'essences locales ;
- soit d'un mur plein de préférence surmonté d'une partie ajourée (PVC de couleur blanche exclu), doublée ou non d'une haie vive.

En limites séparatives, des clôtures pleines constituées des matériaux différents sont autorisées.

De façon générale il est précisé que :

- les clôtures ajourées et doublées de plantations seront préférées aux clôtures aveugles ;
- les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois...) sont interdites ;
- le PVC de couleur blanche est interdit pour tout élément de clôture.

A l'intersection de deux voies, il pourra être exigé que les clôtures soient conçues de manière à assurer un angle visuel de 5 mètres de côté au plus.

La hauteur maximale des clôtures est définie à l'article 10 ci-avant.

En application des dispositions de l'arrêté préfectoral n°5121 du 02 décembre 1968, il est rappelé qu'un recul de 4 m maximum à partir de la berge peut être imposé aux constructions et clôtures afin de faciliter le passage des engins mécaniques servant aux opérations de curage.

ARTICLE UB12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des aires de retournement. A l'intérieur des terrains, ces aires de stationnement ne devront pas se confondre avec les zones de manœuvre ou d'accès aux autres places de parking.

L'article 5 des dispositions générales présentées ci-avant précise les conditions d'application des normes relatives au stationnement, en particulier en ce qui concerne les extensions et les changements de destination. Il conviendra de s'y reporter si nécessaire.

12.1. Normes de stationnement pour les véhicules

Destinations courantes autorisées	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Constructions à usage d'habitation	1,5 places par logement pour les logements collectifs et individuels groupés 2 places par logements pour les logements individuels	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinée des articles L.151-34 et 35 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune

	En secteur UB2 : 1 place par logement	place de stationnement n'est exigée.
2. Constructions à usage commercial	Non réglementé	
3. Constructions à usage d'hébergement hôtelier	0,5 par chambre	
4. Constructions à usages d'activités artisanales	Non réglementé	
5. Constructions à usage de bureaux	1 place / 50m ² de surface de plancher.	
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
Destinations spécifiques	Norme imposée	Dispositions particulières
7. Constructions destinées à l'hébergement des seniors (résidences non médicalisées)	1 place pour 2 logements	
8. Constructions destinées à l'hébergement des étudiants	1 place pour 3 logements	
9. Résidences services	1 place pour 3 logements	

12.2. Normes de stationnement pour les cycles

Les constructions doivent être accompagnées de locaux ou espaces dédiés au stationnement des cycles.

Ces locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteurs. Ce dispositif ne s'applique ni aux constructions destinées à de l'habitation individuelle ni aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour le logement et les places affectées au personnel (artisanat et industrie), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public et au personnel (hébergement hôtelier, bureaux, commerces, entrepôts), les locaux pourront être aménagés sur l'espace extérieur. Ils seront de préférence abrités facilement accessibles depuis les voies publiques ou privées et situés à proximité des accès à ces voies.

Destinations	Norme imposée
1. Constructions à usage d' habitation	2% de la surface de plancher pour toute construction à usage d'habitat comprenant a minima 4 logements. Ce ratio ne s'applique pas aux constructions à usage d'habitat comprenant moins de 4 logements. Pour les logements destinés aux étudiants, la norme applicable est de 3%.
2. Constructions à usage commercial	Non réglementé
3. Constructions à usage d' hébergement hôtelier	2% de la surface de plancher pour toute construction à usage d'hébergement hôtelier
4. Constructions à usages d' activités artisanales	Non réglementé
5. Constructions à usage de bureaux	3% de la surface de plancher pour toute construction à usage de bureaux
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Non réglementé

12.3. Dispositions relatives aux livraisons et enlèvements de marchandises

Pour les constructions nouvelles à destination artisanale et/ou commerciale, le pétitionnaire devra prendre en compte l'impact des livraisons et des enlèvements de marchandises sur le domaine public, notamment en matière d'écoulement du trafic sur la voirie.

Si cela est jugé nécessaire par la collectivité, des mesures devront être prévues pour limiter ces nuisances et les contenir dans l'emprise du projet (en dehors du domaine public).

ARTICLE UB13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Plantations existantes

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes et en particulier des arbres de haute tige ; ceux-ci seront maintenus ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacés par une autre composition paysagère ou le même nombre d'arbres.

Toute demande de permis de construire doit comporter un inventaire des cèdres existants avant travaux (localisation, hauteur, circonférence à 1 m du sol). Ceux-ci devront être maintenus et, à défaut, être remplacés par autant de sujets de la même essence que ceux abattus.

13.2. Espaces verts

La surface des espaces verts exigée varie selon les secteurs :

- En secteur UB1, la surface des espaces verts doit être au moins égale à 20% ;
- En secteur UB2, la surface des espaces verts n'est pas réglementée ;
- Dans la zone UB stricte, le ratio applicable varie en fonction de la taille du tènement :
 - ✓ La surface des espaces verts doit être égale ou supérieure à 10% de la superficie totale du terrain pour les unités foncières présentant une superficie inférieure à 1.000 m² ;
 - ✓ La surface des espaces verts doit être égale ou supérieure à 15 % de la superficie totale du terrain pour les unités foncières présentant une superficie comprise entre 1.000 m² et 2.000 m² ;
 - ✓ La surface des espaces verts doit être égale ou supérieure à 20% de la superficie totale du terrain pour les unités foncières présentant une superficie supérieure à 2.000 m².

La qualité environnementale des espaces verts sera prise en compte à travers l'instauration d'un coefficient de pondération appliqué à ces surfaces en fonction de leur nature :

- pour les emprises réalisées en pleine terre (espaces plantés, cheminements piétonniers réalisés en stabilisé, aires de jeux), le coefficient applicable est 1 ;
- pour les emprises correspondant aux toitures terrasse végétalisées, aux jardinières dès lors que l'épaisseur de terre végétale est de 50 cm minimum et aux aires de stationnement végétalisées drainantes (type « evergreen »), le coefficient applicable est 0,5.

Il est toutefois précisé que la part des emprises citées ci-dessus affectée d'un coefficient de pondération de 0,5 ne pourra en aucun cas excéder la moitié de la surface des espaces verts exigible au titre du présent article.

Il est rappelé que les emprises affectées à la circulation automobile et au stationnement (à l'exception des aires de stationnement végétalisées évoquées précédemment) ne sont pas prises en compte dans le calcul du ratio des espaces verts.

Il est précisé que ces espaces verts doivent être aménagés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre minimum pour 100 m² d'espaces verts.

Au-delà de la surface consacrée aux espaces verts, les espaces non bâtis ou non aménagés devront être traités soit en espaces verts, soit en espaces paysagers ou d'agrément.

Prescriptions relatives au choix des essences

Les **essences proscrites** sont les suivantes :

- ✓ Pins (noir, sylvestre, maritime, d'Alep) ;
- ✓ Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*) ;
- ✓ Faux cotonnier ou seneçon en arbre (*Baccharis halimifolia*).

Les **essences allergisantes à éviter** :

- ✓ Bouleaux (*Pendula*, pubescent) ;
- ✓ Cyprès (*Cupressus*) ;
- ✓ Genévriers (*Juniperus*).

Les **essences déconseillées** (exotiques envahissantes) :

- ✓ Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*)
- ✓ Ailante ou Faux vernis du Japon (*Ailanthus altissima*)
- ✓ Ambroisie à feuille d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia*)
- ✓ Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)
- ✓ Epazote (*Chenopodium ambrosioides*)
- ✓ Jussie à grandes fleurs (*Ludwigia grandifolia*)
- ✓ Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*)
- ✓ Paspale dilaté (*Paspalum dilatatum*)
- ✓ Renouée de bohème (*Reynoutria x bohemica*) Renouée à feuilles pointues (*Reynoutria sachalinensis*).

Les **essences locales préconisées** :

- | | |
|---|---|
| ✓ Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) | ✓ Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) |
| ✓ Chataignier commun (<i>Castanea sativa</i>) | ✓ Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>) |
| ✓ Frêne élevé (<i>Fraxinus excelsior</i>) | ✓ Fragon faux houx (<i>Ruscus aculeatus</i>) |
| ✓ Peuplier noir (<i>Populus nigra</i>) | ✓ Houx (<i>Ilex aquifolium</i>) |
| ✓ Saule blanc (<i>Salix alba</i>) | ✓ Nerprun alaterne (<i>Rhamnus alaternus</i>) |
| ✓ Saule des Vanniers (<i>Salix viminalis</i>) | ✓ Nerprun purgatif (<i>Rhamnus cathartica</i>) |
| ✓ Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>) | ✓ Troène commun (<i>Ligustrum vulgare</i>) |
| ✓ Cerisier à grappes (<i>Prunus padus</i>) | ✓ Amélanchier à feuilles ovales (<i>Amelanchier ovalis</i>) |
| ✓ Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>) | ✓ Chèvrefeuille des haies (<i>Lonicera xylosteum</i>) |
| ✓ Sorbier des oiseleurs (<i>Sorbus aucuparia</i>) | ✓ Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>) |
| ✓ Bourdaine (<i>Frangula alnus</i>) | ✓ Groseillier des Alpes (<i>Ribes alpinum</i>) |
| ✓ Buis commun (<i>Buxus sempervirens</i>) | ✓ Sureau de montagne (<i>Sambucus racemosa</i>) |
| | ✓ Grand sureau (<i>Sambucus nigra</i>) |

13.3. Aires de stationnement

Les aires de stationnement réalisées à ciel ouvert devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Ces arbres présenteront une force (diamètre du tronc mesuré à 1 m du sol) de 14/16 cm minimum.

Cette obligation ne s'applique pas aux stationnements à ciel ouvert réalisés sur une dalle couvrant le sous-sol d'un bâtiment ou le niveau de parking immédiatement inférieur.

Dans ce cas, au moins la moitié des arbres due au titre du paragraphe précédent devra être plantée à proximité sous forme de bosquets.

ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE UB16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC

Les zones UC correspondent aux extensions contemporaines de la ville de Valence, au sein desquelles prédominent : des ensembles collectifs (Polygone, Fontbarlettes...) à vocation résidentielle, les grands équipements et les bâtiments institutionnels (Préfecture, Conseil Général...).

Elles comprennent des secteurs UC1, situés dans les faubourgs, différenciés par leur règle de hauteur ainsi qu'un secteur UC2 correspondant au site de Latour Maubourg et de l'ancienne prison lequel disposera de règles spécifiques en matière de hauteurs spécifiques et d'implantation sur une même propriété.

ARTICLE UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article UC2 ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à l'exception des serres et pépinières ;
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- en secteur UC1, les dépôts à ciel ouvert de matériaux ou matériel liés aux activités de commerces et de services type artisanat ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UC2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- la création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition :
 - qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants ;
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité ;
 - qu'elles n'entraînent pas de nuisances ;
 - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants ;
 - que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant ;
- les installations classées soumises à autorisation ou déclaration nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif visés à l'article 7 des

dispositions générales du règlement, à condition :

- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité ;
 - que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.
- les entrepôts à condition :
- que leur réalisation soit nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif visés à l'article 7 des dispositions générales du règlement ;
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité ;
 - que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.

2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre VII

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre aux articles L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre VII du présent règlement.

2.4. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre VI

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre VI du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

ARTICLE UC3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Avant la réalisation des accès, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public de création d'accès en bordure de route, de demande de rejet dans le réseau, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des services compétents.

3.1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un danger pour la circulation peut être interdit. En règle générale, toute opération doit minimiser le nombre d'accès sur les voies publiques en favorisant notamment le regroupement des accès sur parcelle mitoyenne.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture (portail ou portillon), l'ouverture du système ne doit pas s'effectuer vers l'extérieur de la parcelle.

3.2 – Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UC4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du (ou des) règlement(s) d'eau en vigueur.

4.2 – Assainissement

A l'intérieur d'une propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

4.2.1. Eaux usées

En zone d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

Dans les zones d'assainissement non collectif, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol, être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Rejet d'eaux usées autres que domestiques :

Les effluents qui par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matière en suspension...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la gestion de la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le rejet au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en termes quantitatif que qualitatif.

Pour les projets d'aménagement, le pétitionnaire fournira au service gestionnaire de la compétence « eau pluviale » l'étude de sol et les notes de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales pour validation avant le commencement des travaux d'aménagement.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux ni accentuer le ruissellement des eaux pluviales vers les propriétés voisines ou le domaine public.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, à l'exception des balcons et saillies autorisées par le règlement de voirie en vigueur. Pour les tènements bénéficiant d'un linéaire sur rue important, à savoir supérieur à 30 ml ou présentant une superficie minimale de 1.500 m², l'implantation à l'alignement pourra être discontinue. Ces interruptions ne pourront néanmoins être supérieures à 30% du linéaire sur rue dont bénéficie le tènement. Cette disposition ne s'applique pas au secteur UC2.

Cette prescription d'alignement n'exclut pas l'introduction de retraits ponctuels en façade et/ou en attique ayant pour objet de favoriser un traitement architectural destiné à valoriser le bâtiment.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie bâtie environnante ;
- pour les projets de construction situés à l'angle de deux voies ;
- pour les projets concernant une unité foncière ayant plus de 30 m de front sur rue ou une surface minimale de 1.500 m² ;

- pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants ou constructions annexes ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.3. Nonobstant les dispositions du 6.1 et du 6.2, les piscines devront respecter une distance minimale de 1 mètre de l'alignement des voies.

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions doivent être implantées soit :

- sur une ou sur toutes les limites séparatives ;
- en retrait des limites de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à : $H/2$ avec un minimum de 3 m.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie bâtie environnante ;
- pour les projets concernant une unité foncière ayant plus de 30 mètres de front sur rue ou une surface minimale de 1500 m² ;
- pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants ou constructions annexes ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.3. Nonobstant les dispositions du 7.1 et du 7.2, les piscines devront respecter une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 - L'implantation des constructions non contiguës édifiées sur une même propriété se fera de façon à préserver au mieux les conditions d'éclairage des bâtiments.

La distance comptée horizontalement entre les constructions sera au moins égale en tout point du bâtiment à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 4 m ($L = H/2$ minimum 4 m).

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le secteur UC2.

8.2 - Des implantations différentes du **8.1** pourront être autorisées (sous réserves de justification techniques, architecturales ou d'intégration au site) ou imposées :

- pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants ;
- pour les constructions annexes et les piscines ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UC10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur relative

Non réglementé.

10.2. Hauteur maximale

10.2.1 Constructions

Dans les zones UC, la hauteur maximale de la construction ne pourra excéder 23 m.

Dans les secteurs UC1, la hauteur maximale de la construction ne pourra excéder 18 m.

Dans le secteur UC2, la hauteur maximale sera de la construction ne pourra excéder 25 m.

10.2.2 Clôtures

Les clôtures n'excéderont pas 2 mètres de hauteur totale par rapport au terrain naturel avant travaux pour celles implantées sur limite séparative et par rapport au niveau du trottoir ou, à défaut de trottoir, par rapport au niveau de la chaussée pour celles bordant le domaine public.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements nécessaires au fonctionnement du service public ou lorsqu'existe un motif de sécurité reconnu ou de reconstitution de clôture présentant un intérêt patrimonial.

Une hauteur supérieure à 2 m pourra être autorisée exceptionnellement afin de favoriser l'harmonisation avec les clôtures voisines, si ces dernières présentent un intérêt patrimonial avéré.

10.3. Des hauteurs différentes du 10.2 peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions (clôtures comprises) composées de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques ou agglomérés, seront impérativement enduites sur toutes leurs faces.

11.2. Façades et toitures

11.2.1. Les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois...) sont interdites.

11.2.2 Les antennes de télévision seront placées en combles ou invisibles des éléments principaux ; les paraboles seront adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public ; les climatiseurs posés en façades sur rue ou visibles depuis un lieu de passage public sont interdits ; les réseaux et autres coffrets techniques seront soit encastrés, soit intégrés dans des éléments traditionnels de l'architecture.

11.3. Clôtures

Les clôtures réalisées en limite du domaine public doivent être implantées à l'alignement en vigueur.

Les clôtures sur limite du domaine public, d'une voirie privée et en limites séparatives doivent être composées :

- soit d'un grillage ou d'un barreaudage avec ou sans soubassement doublé d'une haie vive si possible constituée d'essences locales ;
- soit d'un mur plein de préférence surmonté d'une partie ajourée (PVC de couleur blanche exclu), doublée ou non d'une haie vive.

En limites séparatives, des clôtures pleines constituées des matériaux différents sont autorisées.

De façon générale il est précisé que :

- les clôtures ajourées et doublées de plantations seront préférées aux clôtures aveugles ;
- les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois...) sont interdites ;
- le PVC de couleur blanche est interdit pour tout élément de clôture.

A l'intersection de deux voies, il pourra être exigé que les clôtures soient conçues de manière à assurer un angle visuel de 5 mètres de côté au plus.

La hauteur maximale des clôtures est définie à l'article 10 ci-avant.

En application des dispositions de l'arrêté préfectoral n°5121 du 02 décembre 1968, il est rappelé qu'un recul de 4 m maximum à partir de la berge peut être imposé aux constructions et clôtures afin de faciliter le passage des engins mécaniques servant aux opérations de curage.

ARTICLE UC12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des aires de retournement. A l'intérieur des terrains, ces aires de stationnement ne devront pas se confondre avec les zones de manœuvre ou d'accès aux autres places de parking.

L'article 5 des dispositions générales présentées ci-avant précise les conditions d'application des normes relatives au stationnement, en particulier en ce qui concerne les extensions et les changements de destination. Il conviendra de s'y reporter si nécessaire.

12.1. Normes de stationnement pour les véhicules

Destinations courantes autorisées	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Constructions à usage d'habitation	1,5 places par logement pour les logements collectifs et individuels groupés 2 places par logement pour les logements individuels	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinée des articles L. 151-34 et 35 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Constructions à usage commercial	Non réglementé	
3. Constructions à usage d'hébergement hôtelier	0,5 place par chambre	
4. Constructions à usages d'activités artisanales	Non réglementé	
5. Constructions à usage de bureaux	1 place / 50m ² de surface de plancher.	
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable. En secteur UC2, aucune place de stationnement ne sera exigée	
Destinations spécifiques	Norme imposée	Dispositions particulières
7 Constructions destinées à l'hébergement des seniors (résidences non médicalisées)	1 place pour 2 logements	
8 Constructions destinées à l'hébergement des étudiants	1 place pour 3 logements	
9 Résidences services	1 place pour 3 logements	

12.2. Normes de stationnement pour les cycles

Les constructions doivent être accompagnées de locaux ou espaces dédiés au stationnement des cycles.

Ces locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteurs. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour le logement et les places affectées au personnel (artisanat et industrie), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public et au personnel (hébergement hôtelier, bureaux, commerces, entrepôts), les locaux pourront être aménagés sur l'espace extérieur. Ils seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis les voies publiques ou privées et situés à proximité des accès à ces voies".

	Norme imposée
1. Constructions à usage d'habitation	2% de la surface de plancher pour toute construction à usage d'habitat comprenant a minima 4 logements. Ce ratio ne s'applique pas aux constructions à usage d'habitat comprenant moins de 4 logements. Ce taux est porté à 3% pour les logements destinés aux étudiants
2. Constructions à usage commercial	Non réglementé
3. Constructions à usage d'hébergement hôtelier	2% de la surface de plancher pour toute construction à usage d'hébergement hôtelier
4. Constructions à usages d'activités artisanales	Non réglementé
5. Constructions à usage de bureaux	3% de la surface de plancher pour toute construction à usage de bureaux
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Non réglementé

12.3. Dispositions relatives aux livraisons et enlèvements de marchandises

Pour les constructions nouvelles à destination artisanale et/ou commerciale, le pétitionnaire devra prendre en compte l'impact des livraisons et des enlèvements de marchandises sur le domaine public, notamment en matière d'écoulement du trafic sur la voirie.

Si cela est jugé nécessaire par la collectivité, des mesures devront être prévues pour limiter ces nuisances et les contenir dans l'emprise du projet (en dehors du domaine public).

ARTICLE UC13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Plantations existantes

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes et en particulier des arbres de haute tige ; ceux-ci seront maintenus ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacés par une autre composition paysagère ou le même nombre d'arbres.

Toute demande de permis de construire doit comporter un inventaire des cèdres existants avant travaux (localisation, hauteur, circonférence à 1m du sol). Ceux-ci devront être maintenus et, à défaut, être remplacés par autant de sujets de la même essence que ceux abattus.

13.2. Espaces verts

En zone UC et dans le secteur UC1, la surface des espaces verts doit être égale ou supérieure à 20% de la superficie totale du terrain. En secteur UC2 cette surface sera égale ou supérieure à 10%, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles aucune exigence ne sera requise. Ces espaces verts doivent être aménagés en pleine terre, et plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre minimum pour 100 m² d'espace vert.

La qualité environnementale des espaces verts sera prise en compte à travers l'instauration d'un coefficient de pondération appliqué à ces surfaces en fonction de leur nature :

- pour les emprises réalisées en pleine terre (espaces plantés, cheminements piétonniers réalisés en stabilisé, aires de jeux), le coefficient applicable est 1 ;
- pour les emprises correspondant aux toitures terrasse végétalisées, aux jardinières dès lors que l'épaisseur de terre végétale est de 50 cm minimum et aux aires de stationnement végétalisées drainantes (type « evergreen »), le coefficient applicable est 0,5.

Il est toutefois précisé que la part des emprises citées ci-dessus affectée d'un coefficient de pondération de 0,5 ne pourra en aucun cas excéder la moitié de la surface des espaces verts exigible au titre du présent article.

Il est rappelé que les emprises affectées à la circulation automobile et au stationnement (à l'exception des aires de stationnement végétalisées évoquées précédemment) ne sont pas prises en compte dans le calcul du ratio des espaces verts.

Au-delà de la surface consacrée aux espaces verts, les espaces non-bâties ou non aménagés devront être traités soit en espaces verts, soit en espaces paysagers ou d'agrément.

Prescriptions relatives au choix des essences

Les **essences proscrites** sont les suivantes :

- ✓ Pins (noir, sylvestre, maritime, d'Alep) ;
- ✓ Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*) ;
- ✓ Faux cotonnier ou seneçon en arbre (*Baccharis halimifolia*).

Les **essences allergisantes à éviter** :

- ✓ Bouleaux (*Pendula*, pubescent) ;
- ✓ Cyprès (*Cupressus*) ;
- ✓ Genévriers (*Juniperus*).

Les **essences déconseillées** (exotiques envahissantes) :

- ✓ Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*)
- ✓ Ailante ou Faux vernis du Japon (*Ailanthus altissima*)

- ✓ Ambroisie à feuille d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia*)
- ✓ Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)
- ✓ Epazote (*Chenopodium ambrosioides*)
- ✓ Jussie à grandes fleurs (*Ludwigia grandifolia*)
- ✓ Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*)
- ✓ Paspale dilaté (*Paspalum dilatatum*)
- ✓ Renouée de bohème (*Reynoutria x bohemica*) Renouée à feuilles pointues (*Reynoutria sachalinensis*).

Les essences locales préconisées :

- | | |
|---|---|
| ✓ Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) | ✓ Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) |
| ✓ Chataignier commun (<i>Castanea sativa</i>) | ✓ Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>) |
| ✓ Frêne élevé (<i>Fraxinus excelsior</i>) | ✓ Fragon faux houx (<i>Ruscus aculeatus</i>) |
| ✓ Peuplier noir (<i>Populus nigra</i>) | ✓ Houx (<i>Ilex aquifolium</i>) |
| ✓ Saule blanc (<i>Salix alba</i>) | ✓ Nerprun alaterne (<i>Rhamnus alaternus</i>) |
| ✓ Saule des Vanniers (<i>Salix viminalis</i>) | ✓ Nerprun purgatif (<i>Rhamnus cathartica</i>) |
| ✓ Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>) | ✓ Troène commun (<i>Ligustrum vulgare</i>) |
| ✓ Cerisier à grappes (<i>Prunus padus</i>) | ✓ Amélanchier à feuilles ovales (<i>Amelanchier ovalis</i>) |
| ✓ Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>) | ✓ Chèvrefeuille des haies (<i>Lonicera xylosteum</i>) |
| ✓ Sorbier des oiseleurs (<i>Sorbus aucuparia</i>) | ✓ Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>) |
| ✓ Bourdaine (<i>Frangula alnus</i>) | ✓ Groseillier des Alpes (<i>Ribes alpinum</i>) |
| ✓ Buis commun (<i>Buxus sempervirens</i>) | ✓ Sureau de montagne (<i>Sambucus racemosa</i>) |
| | ✓ Grand sureau (<i>Sambucus nigra</i>) |

13.3. Aires de stationnement

Les aires de stationnement réalisées à ciel ouvert devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Ces arbres présenteront une force (diamètre mesuré à 1 m du sol) de 14/16 cm minimum.

Cette obligation ne s'applique pas aux stationnements à ciel ouvert réalisés sur une dalle couvrant le sous-sol d'un bâtiment ou le niveau de parking immédiatement inférieur. Dans ce cas, au moins la moitié des arbres due au titre du paragraphe précédent devra être plantée à proximité sous forme de bosquets.

ARTICLE UC14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

**ARTICLE UC16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE
D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE**

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD

Les zones UD correspondent aux quartiers résidentiels dans lesquels les habitations pavillonnaires et intermédiaires prédominent.

Elles comprennent des secteurs UD1 qui, par leurs règles de densité, visent à conserver la typomorphologie urbaine des secteurs concernés.

ARTICLE UD1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les dépôts à ciel ouvert de matériaux ou matériel liés aux activités de commerces et de services type artisanat ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UD2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UD2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- la création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition :
 - qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants,
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité,
 - qu'elles n'entraînent pas de nuisances,
 - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants,
 - que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.

2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre VII

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre des articles L.151-19 et L 151-23° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre VII du présent règlement.

2.3. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre VI

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre VI du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

ARTICLE UD3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Avant la réalisation des accès, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public de création d'accès en bordure de route, de demande de rejet dans le réseau, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des services compétents.

3.1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un danger pour la circulation peut être interdit. En règle générale, toute opération doit minimiser le nombre d'accès sur les voies publiques en favorisant notamment le regroupement des accès sur parcelle mitoyenne.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture (portail ou portillon), l'ouverture du système ne doit pas s'effectuer vers l'extérieur de la parcelle.

3.2 – Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UD4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du (ou des) règlement(s) d'eau en vigueur.

4.2 – Assainissement

A l'intérieur d'une propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

4.2.1. Eaux usées

En zone d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

Dans les zones d'assainissement non collectif, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol, être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Rejet d'eaux usées autres que domestiques :

Les effluents qui par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matière en suspension...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la gestion de la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le rejet au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en termes quantitatif que qualitatif.

Pour les projets d'aménagement, le pétitionnaire fournira au service gestionnaire de la compétence « eau pluviale » l'étude de sol et les notes de dimensionnement des ouvrages

de gestion des eaux pluviales pour validation avant le commencement des travaux d'aménagement.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux ni accentuer le ruissellement des eaux pluviales vers les propriétés voisines ou le domaine public.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UD5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, à l'exception des balcons et saillies autorisées par le règlement de voirie en vigueur. Cette prescription d'alignement n'exclut pas l'introduction de retraits ponctuels en façade et/ou en attique ayant pour objet de favoriser un traitement architectural destiné à valoriser le bâtiment ;
- avec un retrait minimum de 5 m des voies.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie bâtie environnante ;
- pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants ou constructions annexes ;
- pour les projets de construction situés à l'angle de deux voies ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.3. Nonobstant les dispositions du 6.1 et du 6.2, les piscines devront respecter une distance minimale de 1 mètre de l'alignement des voies.

ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être implantées soit :

- en limites séparatives ;
- en retrait des limites de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à : $H/2$ avec un minimum de 3 m ;

7.2. Des implantations différentes du **7.1** pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie bâtie environnante ;
- pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants ou constructions annexes ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.3. Nonobstant les dispositions du 7.1 et du 7.2, les piscines devront respecter une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

ARTICLE UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 - L'implantation des constructions non contiguës édifiées sur une même propriété se fera de façon à préserver au mieux les conditions d'éclairage des bâtiments.

La distance comptée horizontalement entre les constructions sera au moins égale en tout point du bâtiment à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 4 m ($L = H/2$ minimum 4 m).

8.2 - Des implantations différentes du **8.1** pourront être autorisées (sous réserves de justification techniques, architecturales ou d'intégration au site) ou imposées :

- pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants ;
- pour les constructions annexes et les piscines ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur UD1, l'article 8 n'est pas réglementé.

ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

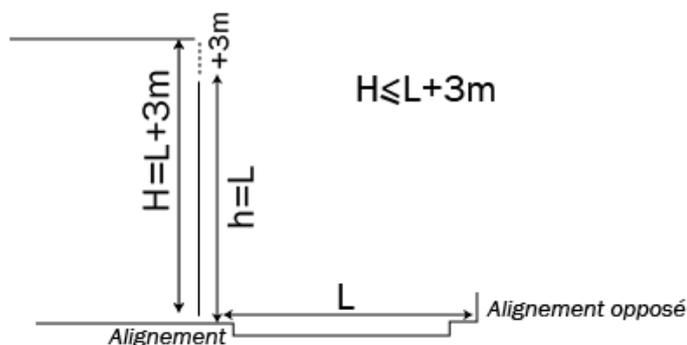
L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- 0,6 dans les zones UD strict ;
- 0,4 dans les secteurs UD1.

ARTICLE UD10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur relative

La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points majorée de 3 mètres ($H \leq L+3$ mètres). Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme (ou à la marge de recul inscrite au plan ou à la limite de la voie privée.



10.2. Hauteur maximale

10.2.1 - Constructions

Sauf indication contraire mentionnée au document graphique, la hauteur maximale de la construction ne pourra excéder :

- 12 m dans les zones UD strict ;
- 10 m dans les secteurs UD1.

10.2.2 Clôtures

Les clôtures n'excéderont pas 2 m de hauteur totale par rapport au terrain naturel avant travaux pour celles implantées sur limite séparative et par rapport au niveau du trottoir ou, à défaut de trottoir, par rapport au niveau de la chaussée pour celles bordant le domaine public.

Cette règle ne s'applique pas pour les équipements nécessaires au fonctionnement du service public ou lorsque existe un motif de sécurité reconnu ou de reconstitution de clôture présentant un intérêt patrimonial.

Une hauteur supérieure à 2 m pourra être autorisée exceptionnellement afin de favoriser l'harmonisation avec les clôtures voisines, si ces dernières présentent un intérêt patrimonial avéré.

10.3. Des hauteurs différentes du 10.2 peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions (clôtures comprises) composées de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques ou agglomérés, seront impérativement enduites sur toutes leurs faces.

11.2. Façades et toitures

11.2.1. Les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois...) sont interdites.

11.2.2 Les antennes de télévision seront placées en combles ou invisibles des éléments principaux ; les paraboles seront adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public ; les climatiseurs posés en façades sur rue ou visibles depuis un lieu de passage public sont interdits ; les réseaux et autres coffrets techniques seront soit encastrés, soit intégrés dans des éléments traditionnels de l'architecture.

11.3. Clôtures

Les clôtures réalisées en limite du domaine public doivent être implantées à l'alignement en vigueur.

Les clôtures sur limite du domaine public, d'une voirie privée et en limites séparatives doivent être composées :

- soit d'un grillage ou d'un barreaudage avec ou sans soubassement doublé d'une haie vive si possible constituée d'essences locales ;
- soit d'un mur plein de préférence surmonté d'une partie ajourée (PVC de couleur blanche exclu), doublée ou non d'une haie vive.

En limites séparatives, des clôtures pleines constituées des matériaux différents sont autorisées.

De façon générale il est précisé que :

- les clôtures ajourées et doublées de plantations seront préférées aux clôtures aveugles ;
- les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois...) sont interdites ;
- le PVC de couleur blanche est interdit pour tout élément de clôture.

A l'intersection de deux voies, il pourra être exigé que les clôtures soient conçues de manière à assurer un angle visuel de 5 mètres de côté au plus.

La hauteur maximale des clôtures est définie à l'article 10 ci-avant.

En application des dispositions de l'arrêté préfectoral n°5121 du 02 décembre 1968, il est rappelé qu'un recul de 4 m maximum à partir de la berge peut être imposé aux constructions et clôtures afin de faciliter le passage des engins mécaniques servant aux opérations de curage.

ARTICLE UD12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des aires de retournement. A l'intérieur des terrains, ces aires de stationnement ne devront pas se confondre avec les zones de manœuvre ou d'accès aux autres places de parking.

12.1. Normes de stationnement pour les véhicules

Destinations courantes autorisées	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Constructions à usage d' habitation	1,5 places par logement pour les logements collectifs et individuels groupés 2 places par logement pour les logements individuels	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinée des articles L 151-34 et 35 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Constructions à usage commercial	Non réglementé	
3. Constructions à usage d' hébergement hôtelier	0,5 place par chambre	
4. Constructions à usages d' activités artisanales	Non réglementé	
5. Constructions à usage de bureaux	1 place / 50m ² de surface de plancher.	
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
Destinations spécifiques	Norme imposée	Dispositions particulières
7 Constructions destinées à l'hébergement des seniors (résidences non médicalisées)	1 place pour 2 logements	
8 Constructions destinées à l'hébergement des étudiants	1 place pour 3 logements	
9 Résidences services	1 place pour 3 logements	

12.2. Normes de stationnement pour les cycles

Les constructions doivent être accompagnées de locaux ou espaces dédiés au stationnement des cycles.

Ces locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteurs. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour le logement et les places affectées au personnel (artisanat et industrie), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public et au personnel (hébergement hôtelier, bureaux, commerces, entrepôts), les locaux pourront être aménagés sur l'espace extérieur. Ils seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis les voies publiques ou privées et situés à proximité des accès à ces voies.

Destinations	Norme imposée
1. Constructions à usage d'habitation	2% de la surface de plancher pour toute construction à usage d'habitat comprenant a minima 4 logements. Ce ratio ne s'applique pas aux constructions à usage d'habitat comprenant moins de 4 logements. Ce taux est porté à 3% pour les logements destinés aux étudiants
2. Constructions à usage commercial	Non réglementé
3. Constructions à usage d'hébergement hôtelier	2% de la surface de plancher pour toute construction à usage d'hébergement hôtelier
4. Constructions à usages d'activités artisanales	Non réglementé
5. Constructions à usage de bureaux	3% de la surface de plancher pour toute construction à usage de bureaux
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Non réglementé

12.3. Dispositions relatives aux livraisons et enlèvements de marchandises

Pour les constructions nouvelles à destination artisanale et/ou commerciale, le pétitionnaire devra prendre en compte l'impact des livraisons et des enlèvements de marchandises sur le domaine public, notamment en matière d'écoulement du trafic sur la voirie.

Si cela est jugé nécessaire par la collectivité, des mesures devront être prévues pour limiter ces nuisances et les contenir dans l'emprise du projet (en dehors du domaine public).

ARTICLE UD13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Plantations existantes

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes et en particulier des arbres de haute tige ; ceux-ci seront maintenus ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacés par une autre composition paysagère ou le même nombre d'arbres.

Toute demande de permis de construire doit comporter un inventaire des cèdres existants avant travaux (localisation, hauteur, circonférence à 1m du sol). Ceux-ci devront être maintenus et, à défaut, être remplacés par autant de sujets de la même essence que ceux abattus.

13.2. Espaces verts

La surface des espaces verts doit être égale ou supérieure à :

- 30% de la superficie totale du terrain dans les zones UD strict ;
- 50% de la superficie totale du terrain dans les zones UD1 ;

La qualité environnementale des espaces verts sera prise en compte à travers l'instauration d'un coefficient de pondération appliqué à ces surfaces en fonction de leur nature :

- pour les emprises réalisées en pleine terre (espaces plantés, cheminements piétonniers réalisés en stabilisé, aires de jeux), le coefficient applicable est 1 ;
- pour les emprises correspondant aux toitures terrasse végétalisées, aux jardinières dès lors que l'épaisseur de terre végétale est de 50 cm minimum et aux aires de stationnement végétalisées drainantes (type « evergreen »), le coefficient applicable est 0,5.

Il est toutefois précisé que la part des emprises citées ci-dessus affectée d'un coefficient de pondération de 0,5 ne pourra en aucun cas excéder la moitié de la surface des espaces verts exigible au titre du présent article.

Il est rappelé que les emprises affectées à la circulation automobile et au stationnement (à l'exception des aires de stationnement végétalisées évoquées précédemment) ne sont pas prises en compte dans le calcul du ratio des espaces verts.

Ces espaces verts doivent être aménagés en pleine terre, dont au moins la moitié sera d'un seul tenant, et plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre minimum pour 100 m² d'espace vert.

Au-delà de la surface consacrée aux espaces verts, les espaces non-bâties ou non aménagés devront être traités soit en espaces verts, soit en espaces paysagers ou d'agrément.

Prescriptions relatives au choix des essences

Les **essences proscrites** sont les suivantes :

- ✓ Pins (noir, sylvestre, maritime, d'Alep) ;
- ✓ Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*) ;
- ✓ Faux cotonnier ou seneçon en arbre (*Baccharis halimifolia*).

Les **essences allergisantes à éviter** :

- ✓ Bouleaux (*Pendula*, pubescent) ;
- ✓ Cyprès (*Cupressus*) ;
- ✓ Genévriers (*Juniperus*).

Les **essences déconseillées** (exotiques envahissantes) :

- ✓ Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*)
- ✓ Ailante ou Faux vernis du Japon (*Ailanthus altissima*)
- ✓ Ambroisie à feuille d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia*)
- ✓ Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)
- ✓ Epazote (*Chenopodium ambrosioides*)
- ✓ Jussie à grandes fleurs (*Ludwigia grandifolia*)
- ✓ Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*)
- ✓ Paspale dilaté (*Paspalum dilatatum*)
- ✓ Renouée de bohème (*Reynoutria x bohemica*) Renouée à feuilles pointues (*Reynoutria sachalinensis*).

Les essences locales préconisées :

- | | |
|---|--|
| ✓ Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) | ✓ Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) |
| ✓ Chataignier commun (<i>Castanea sativa</i>) | ✓ Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>) |
| ✓ Frêne élevé (<i>Fraxinus excelsior</i>) | ✓ Fragon faux houx (<i>Ruscus aculeatus</i>) |
| ✓ Peuplier noir (<i>Populus nigra</i>) | ✓ Houx (<i>Ilex aquifolium</i>) |
| ✓ Saule blanc (<i>Salix alba</i>) | ✓ Nerprun alaterne (<i>Rhamnus alaternus</i>) |
| ✓ Saule des Vanniers (<i>Salix viminalis</i>) | ✓ Nerprun purgatif (<i>Rhamnus cathartica</i>) |
| ✓ Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>) | ✓ Troène commun (<i>Ligustrum vulgare</i>) |
| ✓ Cerisier à grappes (<i>Prunus padus</i>) | ✓ Amélanancier à feuilles ovales (<i>Amelanchier ovalis</i>) |
| ✓ Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>) | ✓ Chèvrefeuille des haies (<i>Lonicera xylosteum</i>) |
| ✓ Sorbier des oiseleurs (<i>Sorbus aucuparia</i>) | ✓ Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>) |
| ✓ Bourdaine (<i>Frangula alnus</i>) | ✓ Groseillier des Alpes (<i>Ribes alpinum</i>) |
| ✓ Buis commun (<i>Buxus sempervirens</i>) | ✓ Sureau de montagne (<i>Sambucus racemosa</i>) |
| | ✓ Grand sureau (<i>Sambucus nigra</i>) |

13.3. Aires de stationnement

Les aires de stationnement réalisées à ciel ouvert devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Ces arbres présenteront une force (diamètre mesuré à 1 m du sol) de 14/16 cm minimum.

Cette obligation ne s'applique pas aux stationnements à ciel ouvert réalisés sur une dalle couvrant le sous-sol d'un bâtiment ou le niveau de parking immédiatement inférieur. Dans ce cas, au moins la moitié des arbres due au titre du paragraphe précédent devra être plantée à proximité sous forme de bosquets.

ARTICLE UD14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

**ARTICLE UD16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE
D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE**

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE

Les zones UE correspondent aux zones dédiées à la vie et au développement des activités économiques. Elles comprennent plusieurs sous-secteurs principalement différenciés par leurs règles de prospect :

- les zones UE strictes, qui correspondent à des zones d'activités dispersées dans l'ensemble du territoire communal ;
- la zone UE 1 dite zone d'activités de Mauboule ;
- la zone UE 2 dite zone d'activités de la Motte ;
- la zone UE 3, dite zone d'activités de Briffaut Est ;
- la zone UE 4, dite zone d'activités des Couleures ;
- la zone UE 5, dite zone d'activités de Lautagne.

ARTICLE UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble des zones UE sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UE2 ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires au fonctionnement de la zone ;
- L'extension des constructions existantes (à la date d'approbation du PLU) à usage d'habitation dans la limite de 33% de la surface de plancher, à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface de plancher totale n'excède pas 250 m² (existant + extension) ;
- Les annexes non accolées aux habitations à condition que la surface globale de plancher et l'emprise au sol (hors piscine) soit inférieure à 20 m² ;
- Les piscines dès lors que la superficie de leur bassin est limitée à 50 m².

En secteur UE5 l'aménagement d'ombrières photovoltaïques sur des parkings est autorisé, à condition que :

- celles-ci soient réalisées sur des parkings comptabilisant au minimum 80 places ;
- la bonne intégration architecturale et paysagère du projet dans le tissu urbain existant soit garantie et illustrée par une étude spécifique ;
- l'implantation des ombrières soit réalisée dans le cadre d'une composition paysagère définie dans l'étude visée ci-dessus et que soient prévues à ce titre des plantations adaptées (rythme, hauteurs et implantations de végétaux ...).

2.2. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre VI

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre VI du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

ARTICLE UE3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Avant la réalisation des accès, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public de création d'accès en bordure de route, de demande de rejet dans le réseau, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des services compétents.

3.1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un danger pour la circulation peut être interdit. En règle générale, toute opération doit minimiser le nombre d'accès sur les voies publiques en favorisant notamment le regroupement des accès sur parcelle mitoyenne.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture (portail ou portillon), l'ouverture du système ne doit pas s'effectuer vers l'extérieur de la parcelle.

3.2 – Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UE4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du (ou des) règlement(s) d'eau en vigueur.

4.2 – Assainissement

A l'intérieur d'une propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

4.2.1. Eaux usées

En zone d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

Dans les zones d'assainissement non collectif, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol, être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Rejet d'eaux usées autres que domestiques :

Les effluents qui par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matière en suspension...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la gestion de la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le rejet au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en termes quantitatif que qualitatif.

Pour les projets d'aménagement, le pétitionnaire fournira au service gestionnaire de la compétence « eau pluviale » l'étude de sol et les notes de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales pour validation avant le commencement des travaux d'aménagement.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux ni accentuer le ruissellement des eaux pluviales vers les propriétés voisines ou le domaine public.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UE5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être implantées :

6.1.1. dans la zone UE, soit :

- en dehors des espaces urbanisés, à 100 m de l'axe de l'autoroute, des routes express et déviations ;
- en dehors des espaces urbanisés, à 75 m des routes classées à grande circulation ;
- à l'alignement des autres voies ou avec un retrait minimum de 5 m des autres voies ;

6.1.2. dans les zones UE1 et UE2, soit :

- en dehors des espaces urbanisés, à 100 m de l'axe de l'autoroute, des routes express et déviations ;
- en dehors des espaces urbanisés, à 75 m des routes classées à grande circulation ;
- à 20 m minimum des voies et emprises publiques « primaires » ;
- à 10 m minimum des autres voies et emprises publiques « secondaires » ;
- à l'alignement ou avec un retrait minimum de 5 m des autres voies ;

6.1.3. dans la zone UE3, soit :

- à 5 m minimum de l'alignement des voies

6.1.4. dans la zone UE4, soit :

- à 25 m minimum de l'axe de la RN32 ;

- à 5 m minimum de l'alignement des autres voies.

6.2. Des implantations différentes du **6.1** pourront être autorisées ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être implantées :

7.1.1. dans la zone UE soit :

- en limites séparatives à condition que la parcelle/et ou l'unité foncière borde des parcelles elles-mêmes situées en zone UE ;
- en retrait des limites de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($H/2 = 4$ m).

7.1.2. dans les zones UE1 et UE2, soit :

- soit en retrait à une distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Une distance supérieure à 4 mètres peut être imposée :
 - * si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent : pour ce même motif, un mur coupe-feu peut être exigé pour les constructions ;
 - * en fonction de la réglementation liée aux établissements classés.
- soit sur limite latérale : dans ce cas, les constructions devront correspondre aux prescriptions édictées par les services de sécurité compétents.

7.1.3. dans les zones UE3 et UE4 soit :

- en limites séparatives à condition que la parcelle/et ou l'unité foncière borde des parcelles elles-mêmes situées en zone UE, UE3 et UE4 ;
- à 3 m minimum des limites séparatives ;

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

Toutefois, une distance minimale peut être imposée par les services compétents en fonction de la réglementation liée aux établissements classés ou pour répondre à des motifs de sécurité reconnus.

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,7 dans la zone UE4.

ARTICLE UE10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1- Hauteur relative

Non réglementé.

10.2- Hauteur maximale

La hauteur maximale de la construction ne pourra excéder :

10-2-1 - Dans les zone UE, UE1, UE2 et UE3 : 17 m

Toutefois :

- des constructions spéciales par leurs exigences techniques pourront dépasser cette hauteur ;
- la hauteur, telle que définie ci-dessus, est portée à 27 m pour le bâtiment principal du Centre Hospitalier ainsi que pour l'ensemble des extensions, c'est-à-dire, les constructions accolées ou les constructions liées architecturalement à ce bâtiment ;
- la hauteur sera non réglementée pour les bâtiments destinés à l'activité logistique en secteurs UE1 et UE2.

10-2-2 - Dans la zone UE4 : 10 m

10-2-3 - Hauteur des clôtures en secteurs UE1 et UE2

Les clôtures sont obligatoires en limite du domaine public et facultatives en limites séparatives. En limite du domaine public, elles devront s'élever à une hauteur de 2 m. Le dépassement de cette hauteur fixe n'est autorisé que s'il est justifié par un motif de sécurité reconnu.

10.3. Des hauteurs différentes du 10.2 peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1- Dispositions relatives aux secteurs UE1 et UE2

11.1.1 - Façades et toitures

Afin de favoriser l'intégration du bâtiment dans l'environnement architectural et urbain, il pourra être exigé la création d'ouvertures sur les façades ou la mise en œuvre de tout

autre moyen (variété des matériaux, jeux de couleurs, décrochés de façade...) de nature à rompre la monotonie du linéaire bâti. Les volumes seront simples.

Il est recommandé de :

- privilégier l'horizontale tant dans la composition volumétrique que dans l'emploi des matériaux utilisés pour les façades ;
- favoriser les teintes choisies dans les gammes de gris pour le métal, naturel pour le bois et brut ou lasuré pour le béton ;

Le stockage de marchandises et matériaux devra être effectué de préférence à l'intérieur des constructions. A défaut, cet entreposage devra être masqué à la vue des usagers d'une voie publique ou privée par tout moyen adéquat et en cohérence avec le site (par exemple au moyen d'une haie ou d'un écran végétal approprié, de la mise en place d'une couverture adaptée...).

La pente des toitures ne dépassera pas 50 %.

11.1.2 - Clôtures

Les clôtures ne sont obligatoires que sur limite du domaine public. Dans ce cas, elles doivent être implantées en limite de ce domaine et leur hauteur devra respecter les dispositions de l'article 10.2.3.

En secteur UE1 (Mauboule) :

Les clôtures sur limite du domaine public ou d'une voirie privée doivent être composées soit :

- A/ Au-delà de la bande de 100 mètres comptés à partir du pied de la digue CNR :
 - soit d'un grillage composé d'un treillis soudé ou d'un « barreaudage » sans soubassement doublé ou non d'une haie vive,
 - soit d'un mur bahut enduit d'une hauteur comprise entre 0,40 m et 0,60 m maximum pouvant éventuellement être surmonté d'une partie ajourée composée d'un grillage en treillis soudé ou d'un « barreaudage » et doublée ou non d'une haie vive.

La clôture sera composée d'une partie ajourée en treillis soudé ou barreaudée de couleur verte lorsqu'elle est doublée d'une haie vive et blanche lorsque ce n'est pas le cas.

- B/ Dans la bande de 100 mètres comptés à partir du pied de la digue CNR :

Les clôtures doivent être composées d'un grillage en treillis soudé ou d'un « barreaudage » transparents à la crue. La partie ajourée en treillis soudé ou barreaudée sera de couleur verte.

En secteur UE2 (La Motte) :

Les clôtures sur limite du domaine public ou d'une voirie privée doivent être composées soit :

- d'un grillage composé d'un treillis soudé ou d'un « barreaudage » sans soubassement doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur bahut enduit d'une hauteur comprise entre 0,40 m et 0,60 m maximum pouvant éventuellement être surmonté d'une partie ajourée composée d'un treillis soudé ou d'un « barreaudage » et doublée ou non d'une haie vive.

La partie ajourée de la clôture réalisée en treillis soudé ou en barreaudage sera de couleur verte lorsqu'elle est doublée d'une haie vive et blanche lorsque ce n'est pas le cas.

A l'intersection de deux voies, il pourra être exigé que les clôtures soient conçues de manière à assurer un angle visuel d'au plus 5 m de côté.

ARTICLE UE12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. A l'intérieur des terrains, ces aires de stationnement ne devront pas se confondre avec les zones de manœuvre ou d'accès aux autres places de parking.

12.1. Normes de stationnement pour les véhicules

Destinations	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Constructions à usage d'habitation	Non réglementé	
2. Constructions à usage commercial	1 place minimum / 50 m ² de surface de plancher.	
3. Constructions à usage d'hébergement hôtelier	0,5 place par chambre	
4. Constructions à usage d'activités artisanales	1 place minimum / 50 m ² de surface de plancher.	
5. Constructions à usage de bureaux	1 place minimum / 50 m ² de surface de plancher.	
6. Constructions à usage d'entrepôts	Non réglementé	
7. Constructions à usage d'activités industrielles	Non réglementé	
8. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

12.2. Normes de stationnement pour les cycles

Les constructions doivent être accompagnées de locaux ou espaces dédiés au stationnement des cycles.

Ces locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteurs. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour le logement et les places affectées au personnel (artisanat et industrie), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public et au personnel (hébergement hôtelier, bureaux, commerces, entrepôts), les locaux pourront être aménagés sur l'espace extérieur. Ils seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis les voies publiques ou privées et situés à proximité des accès à ces voies.

Destinations	Norme imposée
1. Constructions à usage d'habitation	Non réglementé
2. Constructions à usage commercial	2% de la surface de plancher pour toute construction à usage de commerces
3. Constructions à usage d'hébergement hôtelier	2% de la surface de plancher pour toute construction à usage d'hébergement hôtelier
4. Constructions à usage d'activités artisanales	Non réglementé
5. Constructions à usage de bureaux	1% de la surface de plancher pour toute construction à usage de bureaux
6. Constructions à usage d'entrepôts	Non réglementé
7. Constructions à usage d'activités industrielles	Non réglementé
8. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Non réglementé

12.3. Dispositions relatives aux livraisons et enlèvements de marchandises

Pour les constructions nouvelles à destination artisanale et/ou commerciale, industrielle et d'entrepôts, le pétitionnaire devra prendre en compte l'impact des livraisons et des enlèvements de marchandises sur le domaine public, notamment en matière d'écoulement du trafic sur la voirie. Si cela est jugé nécessaire par la collectivité, des mesures devront être prévues pour limiter ces nuisances et les contenir dans l'emprise du projet (en dehors du domaine public).

ARTICLE UE13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Plantations existantes

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes et en particulier des arbres de haute tige ; ceux-ci seront maintenus ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacés par une autre composition paysagère ou le même nombre d'arbres.

13.2. Espaces verts

La surface des espaces verts devra être égale ou supérieure à 15% de la superficie totale du terrain.

Les emprises affectées au stationnement (à l'exception des aires de stationnement végétalisées évoquées ci-dessous) et à la circulation des véhicules ne sont pas prises en compte dans le calcul des espaces verts.

La qualité environnementale des espaces verts sera prise en compte à travers l'instauration d'un coefficient de pondération appliqué à ces surfaces en fonction de leur nature :

- pour les emprises réalisées en pleine terre (espaces plantés, cheminements piétonniers réalisés en stabilisé, aires de jeux), le coefficient applicable est 1 ;
- pour les emprises correspondant aux toitures terrasse végétalisées, aux jardinières dès lors que l'épaisseur de terre végétale est de 50 cm minimum et aux aires de stationnement végétalisées drainantes (type « evergreen »), le coefficient applicable est 0,5.

Il est toutefois précisé que la part des emprises citées ci-dessus affectée d'un coefficient de pondération de 0,5 ne pourra en aucun cas excéder la moitié de la surface des espaces verts exigible au titre du présent article.

Ces espaces verts doivent être aménagés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre minimum pour 100 m² d'espace vert.

Les espaces non bâtis ou non aménagés devront être traités soit en espaces verts, soit en espaces paysagers ou d'agrément.

Prescriptions relatives au choix des essences

Les **essences proscrites** sont les suivantes :

- ✓ Pins (noir, sylvestre, maritime, d'Alep) ;
- ✓ Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*) ;
- ✓ Faux cotonnier ou seneçon en arbre (*Baccharis halimifolia*).

Les **essences allergisantes à éviter** :

- ✓ Bouleaux (*Pendula, pubescent*) ;
- ✓ Cyprès (*Cupressus*) ;
- ✓ Genévriers (*Juniperus*).

Les **essences déconseillées** (exotiques envahissantes) :

- ✓ Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*)
- ✓ Ailante ou Faux vernis du Japon (*Ailanthus altissima*)
- ✓ Ambrosie à feuille d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia*)
- ✓ Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)
- ✓ Epazote (*Chenopodium ambrosioides*)
- ✓ Jussie à grandes fleurs (*Ludwigia grandifolia*)
- ✓ Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*)
- ✓ Paspale dilaté (*Paspalum dilatatum*)
- ✓ Renouée de bohème (*Reynoutria x bohemica*) Renouée à feuilles pointues (*Reynoutria sachalinensis*).

Les **essences locales préconisées** :

- | | |
|---|---|
| ✓ Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) | ✓ Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) |
| ✓ Chataignier commun (<i>Castanea sativa</i>) | ✓ Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>) |
| ✓ Frêne élevé (<i>Fraxinus excelsior</i>) | ✓ Fragon faux houx (<i>Ruscus aculeatus</i>) |
| ✓ Peuplier noir (<i>Populus nigra</i>) | ✓ Houx (<i>Ilex aquifolium</i>) |
| ✓ Saule blanc (<i>Salix alba</i>) | ✓ Nerprun alaterne (<i>Rhamnus alaternus</i>) |
| ✓ Saule des Vanniers (<i>Salix viminalis</i>) | ✓ Nerprun purgatif (<i>Rhamnus cathartica</i>) |
| ✓ Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>) | ✓ Troène commun (<i>Ligustrum vulgare</i>) |
| ✓ Cerisier à grappes (<i>Prunus padus</i>) | ✓ Amélanchier à feuilles ovales (<i>Amelanchier ovalis</i>) |
| ✓ Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>) | ✓ Chèvrefeuille des haies (<i>Lonicera xylosteum</i>) |
| ✓ Sorbier des oiseleurs (<i>Sorbus aucuparia</i>) | ✓ Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>) |
| ✓ Bourdaine (<i>Frangula alnus</i>) | ✓ Groseillier des Alpes (<i>Ribes alpinum</i>) |
| ✓ Buis commun (<i>Buxus sempervirens</i>) | ✓ Sureau de montagne (<i>Sambucus racemosa</i>) |
| | ✓ Grand sureau (<i>Sambucus nigra</i>) |

13.3. Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Ces arbres présenteront une force (diamètre mesuré à 1 m du sol) de 16/18 cm minimum. En cas de plantation sur remblais, les arbres devront être plantés dans des fosses remplies par environ 8 m³ de terre végétale.

Cette obligation ne s'applique pas :

- aux emplacements réservés au stationnement de poids lourds et véhicules de transports en commun ;
- aux stationnements à ciel ouvert réalisés sur une dalle couvrant tout ou partie de la construction.
- aux parkings sur lesquels des ombrières photovoltaïques sont installées. Dans ce cas, au moins la moitié des arbres due au titre du présent article (1 arbre planté pour 4 places de stationnement) devra être plantée à proximité, conformément aux principes définis dans le plan de composition présenté dans l'étude paysagère visée à l'article UE2.

ARTICLE UE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UE15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE UE16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

La zone UM correspond aux installations militaires.

ARTICLE UM1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UM2 ;
- les constructions destinées aux activités commerciales ;
- les constructions destinées aux activités artisanales ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles mentionnées à l'article UM2 ;
- les constructions destinées aux activités de bureaux autres que celles mentionnées à l'article UM2 ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UM2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement de la zone ;
- les constructions destinées aux activités de bureaux à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement de la zone ;
- les constructions à usage d'entrepôt à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement de la zone ;

2.2. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre VI

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre VI du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

ARTICLE UM3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Avant la réalisation des accès, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public de création d'accès en bordure de route, de demande de rejet dans le réseau, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des services compétents.

3.1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un danger pour la circulation peut être interdit. En règle générale, toute opération doit minimiser le nombre d'accès sur les voies publiques en favorisant notamment le regroupement des accès sur parcelle mitoyenne.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture (portail ou portillon), l'ouverture du système ne doit pas s'effectuer vers l'extérieur de la parcelle.

3.2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UM4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du (ou des) règlement(s) d'eau en vigueur.

4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'une propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

4.2.1. Eaux usées

En zone d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

Dans les zones d'assainissement non collectif, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol, être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Rejet d'eaux usées autres que domestiques :

Les effluents qui par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matière en suspension...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la gestion de la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le rejet au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en termes quantitatif que qualitatif.

Pour les projets d'aménagement, le pétitionnaire fournira au service gestionnaire de la compétence « eau pluviale » l'étude de sol et les notes de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales pour validation avant le commencement des travaux d'aménagement.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux ni accentuer le ruissellement des eaux pluviales vers les propriétés voisines ou le domaine public.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UM5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UM6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 3 m minimum des voies.

ARTICLE UM7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à 3 m minimum des limites séparatives.

ARTICLE UM8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UM9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UM10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UM11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UM12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. A l'intérieur des terrains, ces aires de stationnement ne devront pas se confondre avec les zones de manœuvre ou d'accès aux autres places de parking.

ARTICLE UM13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UM14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UM15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE UM16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

La zone UP est composée de différents secteurs de projet faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. On distingue :

- le secteur UP 1 qui coïncide avec le périmètre de requalification de l'Ilot Chauffour ;
- le secteur UP 2 qui correspond au secteur de renouvellement urbain de la Basse Ville ;
- le secteur UP 3 dont les limites reprennent le périmètre de renouvellement urbain Valence Sud 2 ;
- le secteur UP 4 dont les contours sont définis par le périmètre de requalification Hugo Provence ;
- le secteur UP 5 qui coïncide avec le secteur de projet Valence 2 ;
- le secteur UP 6 dont les limites sont définies par le secteur de projet Les Baumes-La Palla ;
- le secteur UP 7 qui coïncide avec le secteur de renouvellement urbain de la Gare ;
- le secteur UP 8 qui correspond au périmètre de renouvellement urbain du site Scapa.

ARTICLE UP1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble des secteurs UP sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activités industrielles ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les dépôts à ciel ouvert de matériaux ou matériel liés aux activités de commerces et de services type artisanat, sauf dans le secteur UP7 ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UP2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

En secteur UP8, les constructions à vocation commerciale sont interdites.

ARTICLE UP2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- la création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition :
 - qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants ;
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité ;
 - qu'elles n'entraînent pas de nuisances ;
 - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme,

soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants ;

- que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.

2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre VII

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme bâtiment ou élément particulier protégé au titre des articles L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre VII du présent règlement.

2.3. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre VI

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

ARTICLE UP3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Avant la réalisation des accès, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public de création d'accès en bordure de route, de demande de rejet dans le réseau, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des services compétents.

3.1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un danger pour la circulation peut être interdit. En règle générale, toute opération doit minimiser le nombre d'accès sur les voies publiques en favorisant notamment le regroupement des accès sur parcelle mitoyenne.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture (portail ou portillon), l'ouverture du système ne doit pas s'effectuer vers l'extérieur de la parcelle.

3.2 – Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Dans l'ensemble des secteurs, les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Elles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UP4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du (ou des) règlement(s) d'eau en vigueur.

4.2 – Assainissement

A l'intérieur d'une propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

4.2.1. Eaux usées

En zone d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

Dans les zones d'assainissement non collectif, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol, être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Rejet d'eaux usées autres que domestiques :

Les effluents qui par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matière en suspension...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la gestion de la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le rejet au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en termes quantitatif que qualitatif.

Pour les projets d'aménagement, le pétitionnaire fournira au service gestionnaire de la compétence « eau pluviale » l'étude de sol et les notes de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales pour validation avant le commencement des travaux d'aménagement.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux ni accentuer le ruissellement des eaux pluviales vers les propriétés voisines ou le domaine public.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UP5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UP6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dans l'ensemble des secteurs UP, l'implantation des constructions devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

6.2 Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, à l'exception des balcons et saillies autorisées par le règlement de voirie en vigueur. Cette prescription d'alignement n'exclut pas l'introduction de retraits ponctuels en façade et/ou en attique ayant pour objet de favoriser un traitement architectural destiné à valoriser le bâtiment.

Pour les tènements bénéficiant d'un linéaire sur rue important, à savoir supérieur à 30 ml ou présentant une superficie minimale de 1.500 m², l'implantation à l'alignement pourra être discontinuée. Ces interruptions ne pourront néanmoins être supérieures à 30% du linéaire sur rue dont bénéficie le tènement.

6.3. Des implantations différentes du 6.1 et du 6.2. pourront être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie bâtie environnante ;
- pour les projets concernant une unité foncière ayant plus de 30 m de front sur rue ou une

surface minimale de 1.500 m² ;

- pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants ou constructions annexes ;
- pour les projets de constructions situés à l'angle de deux voies ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.4. Nonobstant les dispositions du 6.1, 6.2 et du 6.3, les piscines devront respecter une distance minimale de 1 mètre de l'alignement des voies.

ARTICLE UP7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dans l'ensemble des secteurs UP, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

7.2. Les constructions doivent être implantées soit :

- en limites séparatives
- en retrait des limites de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à : $H/2$ avec un minimum de 3 m.

7.3. Des implantations différentes du 7.1 et du 7.2 pourront être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie bâtie environnante ;
- pour les projets concernant une unité foncière ayant plus de 30 m de front sur rue ou une surface minimale de 1.500 m² ;
- pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants ou constructions annexes ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.4. Nonobstant les dispositions du 7.1, 7.2 et du 7.3, les piscines devront respecter une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

ARTICLE UP8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 - Dans les secteurs UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP6, UP7 et UP8 les implantations des constructions sur une même propriété devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement de Programmation. Si aucune indication ne figure dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, l'implantation des constructions sur une même propriété devra permettre de limiter les vis-à-vis ainsi que les masques solaires.

8.2 - Les règles s'appliquant au secteur UP 6 sont définies comme suit :

8.2.1 - L'implantation des constructions non contiguës édifiées sur une même propriété se fera de façon à préserver au mieux les conditions d'éclairément des bâtiments.

La distance comptée horizontalement entre les constructions sera au moins égale en tout point du bâtiment à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 4 m ($L = H/2$ minimum 4 m).

8.2.2 - Des implantations différentes du 8.2.1 pourront être autorisées (sous réserves de justification techniques, architecturales ou d'intégration au site) ou imposées :

- pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants ;
- pour les constructions annexes et les piscines ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UP9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs UP1, UP3, UP4, UP5, UP6, UP7 et UP8, les constructions devront s'intégrer dans les emprises constructibles définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE UP10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur relative

Non réglementé.

10.2. Hauteur maximale

Dans l'ensemble des zones UP, les hauteurs des constructions devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 23 m dans les secteurs UP1, UP2, UP4, UP5 et UP7.

10.3. Hauteur des clôtures

Les clôtures n'excéderont pas 2 m de hauteur totale par rapport au terrain naturel avant travaux pour celles implantées sur limite séparative et par rapport au niveau du trottoir ou, à défaut de trottoir, par rapport au niveau de la chaussée pour celles bordant le domaine public.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements nécessaires au fonctionnement du service public ou lorsqu'existe un motif de sécurité reconnu ou de reconstitution de clôture présentant un intérêt patrimonial.

Une hauteur supérieure à 2 m pourra être autorisée exceptionnellement afin de favoriser l'harmonisation avec les clôtures voisines, si ces dernières présentent un intérêt patrimonial avéré.

10.4. Des hauteurs différentes du 10.2 peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UP11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent

être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions (clôtures comprises) composées de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques ou agglomérés, seront impérativement enduites sur toutes leurs faces.

Les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois...) sont interdits.

11.2. Les antennes de télévision seront placées en combles ou invisibles des éléments principaux ; les paraboles seront adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public ; les climatiseurs posés en façades sur rue ou visibles depuis un lieu de passage public sont interdits ; les réseaux et coffrets techniques seront soit encastrés, soit intégrés dans des éléments traditionnels de l'architecture.

11.3. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois la limite entre domaine public et domaine privé doit être matérialisée a minima (changement de revêtement, bordure arasée...).

Les clôtures réalisées en limite du domaine public doivent être implantées à l'alignement en vigueur.

Les clôtures sur limite du domaine public, d'une voirie privée et en limites séparatives doivent être composées :

- soit d'un grillage ou d'un barreaudage avec ou sans soubassement doublé d'une haie vive si possible constituée d'essences locales ;
- soit d'un mur plein de préférence surmonté d'une partie ajourée (PVC de couleur blanche exclu), doublée ou non d'une haie vive.

En limites séparatives, des clôtures pleines constituées des matériaux différents sont autorisées.

De façon générale il est précisé que :

- les clôtures ajourées et doublées de plantations seront préférées aux clôtures aveugles ;
- les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois...) sont interdites ;
- le PVC de couleur blanche est interdit pour tout élément de clôture.

A l'intersection de deux voies, il pourra être exigé que les clôtures soient conçues de manière à assurer un angle visuel de 5 mètres de côté au plus.

En application des dispositions de l'arrêté préfectoral n°5121 du 02 décembre 1968, il est rappelé qu'un recul de 4m maximum à partir de la berge peut être imposé aux constructions et clôtures afin de faciliter le passage des engins mécaniques servant aux opérations de curage.

ARTICLE UP12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. A l'intérieur des terrains, ces aires de stationnement ne devront pas se confondre avec les zones de manœuvre ou d'accès aux autres places de parking.

12.1. Normes de stationnement pour les véhicules

Destinations courantes autorisées	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Constructions à usage d'habitation	<ul style="list-style-type: none"> • dans les secteurs UP2, UP3, UP4, UP5 et UP7 : <ul style="list-style-type: none"> ✓ 1,5 place/logement pour les logements collectifs et individuels groupés ✓ 2 places/logement pour le logement individuel • dans le secteur UP1 : <ul style="list-style-type: none"> ✓ 0,6 place/logement • dans le secteur UP6 et UP8 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 2 places/logement <p>Pour les secteurs UP6 et UP8, au moins 50% des places de stationnement devra être intégré dans le volume construit.</p>	<p>Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinée des articles L. 151-34 et 35 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.</p> <p>En secteur UP1, ce coefficient est de 0,6 place de stationnement par logement.</p> <p>Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.</p>
2. Constructions à usage commercial	1 place/50 m ² de surface de plancher dans les secteurs UP3, UP4, UP5 et UP6 UP7	
3. Constructions à usage d'hébergement hôtelier	0,5 place par chambre dans les zones UP 3, UP4, UP5, UP6, UP7 et UP8	
4. Constructions à usages d'activités artisanales	1 place/50 m ² de surface de plancher dans les secteurs UP3, UP4, UP5, UP7 et UP8	
5. Constructions à usage de bureaux	1 place/50 m ² de surface de plancher dans les secteurs UP3, UP4, UP5, UP6, UP7 et UP8	
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
Destinations spécifiques	Norme imposée	Dispositions particulières
7. Constructions destinées à l'hébergement des seniors (résidences non médicalisées)	1 place pour 2 logements	
8. Constructions destinées à l'hébergement des étudiants	1 place pour 3 logements	

9. Résidences services	1 place pour 3 logements	
------------------------	--------------------------	--

12.2. Normes de stationnement pour les cycles

Les constructions doivent être accompagnées de locaux ou espaces dédiés au stationnement des cycles.

Ces locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteurs. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour le logement et les places affectées au personnel (artisanat et industrie), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public et au personnel (hébergement hôtelier, bureaux, commerces, entrepôts), les locaux pourront être aménagés sur l'espace extérieur. Ils seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis les voies publiques ou privées et situés à proximité des accès à ces voies ".

Destinations	Norme imposée
1. Constructions à usage d'habitation	2% de la surface de plancher pour toute construction à usage d'habitat comprenant a minima 4 logements. Ce ratio ne s'applique pas aux constructions à usage d'habitat comprenant moins de 4 logements. Ce taux est porté à 3% pour les logements destinés aux étudiants
2. Constructions à usage commercial	2% de la surface de plancher pour toute construction à usage de commerces
3. Constructions à usage d'hébergement hôtelier	2% de la surface de plancher pour toute construction à usage d'hébergement hôtelier
4. Constructions à usages d'activités artisanales	Non réglementé
5. Constructions à usage de bureaux	3% de la surface de plancher pour toute construction à usage de bureaux
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Non réglementé

12.3. Dispositions relatives aux livraisons et enlèvements de marchandises

Pour les constructions nouvelles à destination artisanale et/ou commerciale, industrielle et d'entrepôts, le pétitionnaire devra prendre en compte l'impact des livraisons et des enlèvements de marchandises sur le domaine public, notamment en matière d'écoulement du trafic sur la voirie.

Si cela est jugé nécessaire par la collectivité, des mesures devront être prévues pour limiter ces nuisances et les contenir dans l'emprise du projet (en dehors du domaine public).

ARTICLE UP13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les aménagements des espaces libres, aires de jeux et de loisirs devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation. En l'absence d'indications dans l'orientation d'Aménagement et de Programmation, il est exigé de traiter les espaces non-bâti ou aménagés en espaces verts, paysagers ou d'agrément.

13.1. Plantations existantes

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes et en particulier des arbres de haute tige ; ceux-ci seront maintenus ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacés par une autre composition paysagère ou le même nombre d'arbres.

Toute demande de permis de construire doit comporter un inventaire des cèdres existants avant travaux (localisation, hauteur, circonférence à 1m du sol). Ceux-ci devront être maintenus ou, à défaut, être remplacés par autant de sujets de la même essence que ceux abattus.

13.2. Espaces verts

La surface des espaces verts doit être égale ou supérieure à :

- ✓ 10% de la superficie totale du terrain dans les secteurs UP4 et UP5
- ✓ 15% de la superficie totale du terrain dans les secteurs UP3 et UP8
- ✓ 20% de la superficie totale du terrain dans le secteur UP6
- ✓ Non réglementé dans les secteurs UP1, UP2 et UP7.

La qualité environnementale des espaces verts sera prise en compte à travers l'instauration d'un coefficient de pondération appliqué à ces surfaces en fonction de leur nature :

- pour les emprises réalisées en pleine terre (espaces plantés, cheminements piétonniers réalisés en stabilisé, aires de jeux non imperméabilisées), le coefficient applicable est 1 ;
- pour les emprises correspondant aux toitures terrasse végétalisées, aux jardinières dès lors que l'épaisseur de terre végétale est de 50 cm minimum et aux aires de stationnement végétalisées drainantes (type « evergreen »), le coefficient applicable est 0,5.

Il est toutefois précisé que la part des emprises citées ci-dessus affectée d'un coefficient de pondération de 0,5 ne pourra en aucun cas excéder la moitié de la surface des espaces verts exigible au titre du présent article.

Il est rappelé que les emprises affectées à la circulation automobile et au stationnement imperméabilisé ne sont pas prises en compte dans le calcul du ratio des espaces verts.

Ces emprises doivent être aménagées en pleine terre et dans la mesure du possible plantées d'arbres de haute tige.

Au-delà de la surface consacrée aux espaces verts, les espaces non-bâti ou non aménagés devront être traités soit en espaces verts, soit en espaces paysagers ou d'agrément.

Prescriptions relatives au choix des essences

Les **essences proscrites** sont les suivantes :

- ✓ Pins (noir, sylvestre, maritime, d'Alep) ;
- ✓ Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*) ;
- ✓ Faux cotonnier ou seneçon en arbre (*Baccharis halimifolia*).

Les **essences allergisantes à éviter** :

- ✓ Bouleaux (*Pendula, pubescent*) ;
- ✓ Cyprès (*Cupressus*) ;
- ✓ Genévriers (*Juniperus*).

Les **essences déconseillées** (exotiques envahissantes) :

- ✓ Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*)
- ✓ Ailante ou Faux vernis du Japon (*Ailanthus altissima*)
- ✓ Ambroisie à feuille d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia*)
- ✓ Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)
- ✓ Epazote (*Chenopodium ambrosioides*)
- ✓ Jussie à grandes fleurs (*Ludwigia grandifolia*)
- ✓ Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*)
- ✓ Paspale dilaté (*Paspalum dilatatum*)
- ✓ Renouée de bohème (*Reynoutria x bohemica*) Renouée à feuilles pointues (*Reynoutria sachalinensis*).
- ✓

Les **essences locales préconisées** :

- | | |
|---|--|
| ✓ Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) | ✓ Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) |
| ✓ Chataignier commun (<i>Castanea sativa</i>) | ✓ Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>) |
| ✓ Frêne élevé (<i>Fraxinus excelsior</i>) | ✓ Fragon faux houx (<i>Ruscus aculeatus</i>) |
| ✓ Peuplier noir (<i>Populus nigra</i>) | ✓ Houx (<i>Ilex aquifolium</i>) |
| ✓ Saule blanc (<i>Salix alba</i>) | ✓ Nerprun alaterne (<i>Rhamnus alaternus</i>) |
| ✓ Saule des Vanniers (<i>Salix viminalis</i>) | ✓ Nerprun purgatif (<i>Rhamnus cathartica</i>) |
| ✓ Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>) | ✓ Troène commun (<i>Ligustrum vulgare</i>) |
| ✓ Cerisier à grappes (<i>Prunus padus</i>) | ✓ Amélanancier à feuilles ovales (<i>Amelanchier ovalis</i>) |
| ✓ Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>) | ✓ Chèvrefeuille des haies (<i>Lonicera xylosteum</i>) |
| ✓ Sorbier des oiseleurs (<i>Sorbus aucuparia</i>) | ✓ Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>) |
| ✓ Bourdaine (<i>Frangula alnus</i>) | ✓ Groseillier des Alpes (<i>Ribes alpinum</i>) |
| ✓ Buis commun (<i>Buxus sempervirens</i>) | ✓ Sureau de montagne (<i>Sambucus racemosa</i>) |
| | ✓ Grand sureau (<i>Sambucus nigra</i>) |

13.3. Aires de stationnement

Les aires de stationnement réalisées à ciel ouvert devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 6 emplacements en secteur UP5 et 1 arbre pour 4 emplacements dans les autres secteurs UP. Ces arbres présenteront une force (diamètre mesuré à 1 m du sol) de 14/16 cm minimum.

En cas de reconstitution de plantation d'arbres visant à compenser la suppression ou le remplacement d'arbres existants tel que visé à l'article 13.1, leur nombre sera pris en compte dans le calcul des arbres dus au titre de l'alinéa ci-dessus.

L'obligation de plantation des aires de stationnement ne s'applique pas pour les stationnements à ciel ouvert réalisés sur une dalle couvrant le sous-sol d'un bâtiment ou le niveau de parking immédiatement inférieur. Dans ce cas, au moins la moitié des arbres due au titre du paragraphe précédent devra être plantée à proximité sous forme de bosquets.

ARTICLE UP14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UP15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE UP16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

La zone UR correspond à des secteurs situés dans les quartiers de l'Epervière et des Iles. Dans le secteur de l'Epervière, elle est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui fixe les conditions de valorisation des berges du Rhône. Les zones UR dans leur ensemble sont soumises à une réglementation spécifique liée au risque inondation présentée dans le chapitre VI du présent règlement.

La zone UR comprend deux secteurs qui se distinguent par leur vocation :

- un secteur UR1 dont la vocation est d'accueillir un équipement public à vocation sportive et de loisirs ;
- un secteur UR2 destiné à l'hébergement hôtelier.

ARTICLE UR1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activités industrielles ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles mentionnées à l'article UR2 ;
- les constructions à usage d'habitation à l'exception du secteur UR2 ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

En zone UR sont également interdits :

- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UR2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- en zone UR stricte, les constructions à usage d'entrepôt à condition qu'elles soient strictement liées à la vocation touristique et nautique de la zone ;
- en secteur UR1, les constructions à usage d'équipement public à vocation sportive et de loisirs ;
- en secteur UR2, les constructions à vocation d'hébergement hôtelier, d'activités économiques et d'habitat.

2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre VII

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre des articles L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre VII du présent règlement.

2.3. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre VI

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre VI du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

ARTICLE UR3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Avant la réalisation des accès, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public de création d'accès en bordure de route, de demande de rejet dans le réseau, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des services compétents.

3.1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un danger pour la circulation peut être interdit. En règle générale, toute opération doit minimiser le nombre d'accès sur les voies publiques en favorisant notamment le regroupement des accès sur parcelle mitoyenne.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture (portail ou portillon), l'ouverture du système ne doit pas s'effectuer vers l'extérieur de la parcelle.

3.2 – Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Dans l'ensemble des secteurs, les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être compatibles avec les orientations d'Aménagement et de Programmation. Elles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UR4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du (ou des) règlement(s) d'eau en vigueur.

4.2 – Assainissement

A l'intérieur d'une propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

4.2.1. Eaux usées

En zone d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

Dans les zones d'assainissement non collectif, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol, être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Rejet d'eaux usées autres que domestiques :

Les effluents qui par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matière en suspension...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la gestion de la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le rejet au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en termes quantitatif que qualitatif.

Pour les projets d'aménagement, le pétitionnaire fournira au service gestionnaire de la compétence « eau pluviale » l'étude de sol et les notes de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales pour validation avant le commencement des travaux d'aménagement.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux ni accentuer le ruissellement des eaux pluviales vers les propriétés voisines ou le domaine public.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UR5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UR6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dans le secteur UR1, l'implantation des constructions devra être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

6.2. Dans la zone UR stricte et dans le secteur UR2, les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique;
- soit avec un retrait minimum de 4 m dudit alignement.

6.3. Des implantations différentes du 6.1 et du 6.2. pourront être autorisées ou imposées dans la zone UR stricte :

- pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour permettre l'amélioration des constructions existantes ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UR7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dans l'ensemble du secteur UR1, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra être compatible avec l'orientation d'Aménagement et de Programmation.

7.2. Dans la zone UR stricte et le secteur UR2, les constructions bordant une voie doivent être implantées soit :

- en limites séparatives ;
- en retrait des limites de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.3. Des implantations différentes du **7.1** et du **7.2**. pourront être autorisées ou imposées dans la zone UR stricte et dans le secteur UR2 :

- pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour permettre l'amélioration des constructions existantes ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UR8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UR9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UR1, les emprises au sol des constructions devront être compatibles avec les emprises constructibles définies dans l'Orientation d'Aménagement de Programmation.

Dans la zone UR stricte et dans le secteur UR2, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE UR10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur relative

Non réglementé.

10.2. Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 15 m dans l'ensemble de la zone UR.

ARTICLE UR11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur

doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UR12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. A l'intérieur des terrains, ces aires de stationnement ne devront pas se confondre avec les zones de manœuvre ou d'accès aux autres places de parking.

L'article 5 des dispositions générales présentées ci-avant précise les conditions d'application des normes relatives au stationnement, en particulier en ce qui concerne les extensions et les changements de destination. Il conviendra de s'y reporter si nécessaire.

12.1. Normes de stationnement pour les véhicules

Destinations courantes autorisées	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Constructions à usage d'habitation	1,5 places par logement pour les logements collectifs et individuels groupés 2 places par logement pour les logements individuels	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinée des articles L. 151-34 et 35 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Constructions à usage commercial	Non réglementé	
3. Constructions à usage d'hébergement hôtelier	0,5 place par chambre	
4. Constructions à usages d'activités artisanales	Non réglementé	
5. Constructions à usage de bureaux	1 place / 50m ² de surface de plancher.	
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	

12.2. Normes de stationnement pour les cycles

Les constructions doivent être accompagnées de locaux ou espaces dédiés au stationnement des cycles.

Ces locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteurs. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour le logement et les places affectées au personnel (artisanat et industrie), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public et au personnel (hébergement hôtelier, bureaux, commerces, entrepôts), les locaux pourront être aménagés sur l'espace extérieur. Ils seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis les voies publiques ou privées et situés à proximité des accès à ces voies.

	Norme imposée
1. Constructions à usage d' habitation	2% de la surface de plancher pour toute construction à usage d'habitat comprenant a minima 4 logements. Ce ratio ne s'applique pas aux constructions à usage d'habitat comprenant moins de 4 logements. Ce taux est porté à 3% pour les logements destinés aux étudiants
2. Constructions à usage commercial	Non réglementé
3. Constructions à usage d' hébergement hôtelier	2% de la surface de plancher pour toute construction à usage d'hébergement hôtelier
4. Constructions à usages d' activités artisanales	Non réglementé
5. Constructions à usage de bureaux	3% de la surface de plancher pour toute construction à usage de bureaux
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Non réglementé

12.3. Dispositions relatives aux livraisons et enlèvements de marchandises

Pour les constructions nouvelles à destination artisanale et/ou commerciale, industrielle et d'entrepôts, le pétitionnaire devra prendre en compte l'impact des livraisons et des enlèvements de marchandises sur le domaine public, notamment en matière d'écoulement du trafic sur la voirie.

Si cela est jugé nécessaire par la collectivité, des mesures devront être prévues pour limiter ces nuisances et les contenir dans l'emprise du projet (en dehors du domaine public).

ARTICLE UR13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

L'aménagement des espaces libres, aires de jeux et de loisirs devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

13.1. Plantations existantes

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes et en particulier des arbres de haute tige ; ceux-ci seront maintenus ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacés par une autre composition paysagère ou le même nombre d'arbres.

Toute demande de permis de construire doit comporter un inventaire des cèdres existants avant travaux (localisation, hauteur, circonférence à 1m du sol). Ceux-ci devront être maintenus et, à défaut, être remplacés par autant de sujets de la même essence que ceux abattus.

13.2. Espaces verts

Non réglementé en zone UR et dans le secteur UR1.

Dans le secteur UR2, la surface des espaces verts doit être égale ou supérieure à 30% de la superficie totale du terrain. Ces espaces verts doivent être aménagés en pleine terre, et plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre minimum pour 100 m² d'espace vert.

La qualité environnementale des espaces verts sera prise en compte à travers l'instauration d'un coefficient de pondération appliqué à ces surfaces en fonction de leur nature :

- pour les emprises réalisées en pleine terre (espaces plantés, cheminements piétonniers réalisés en stabilisé, aires de jeux), le coefficient applicable est 1 ;
- pour les emprises correspondant aux toitures terrasse végétalisées, aux jardinières dès lors que l'épaisseur de terre végétale est de 50 cm minimum et aux aires de stationnement végétalisées drainantes (type « evergreen »), le coefficient applicable est 0,5.

Il est toutefois précisé que la part des emprises citées ci-dessus affectée d'un coefficient de pondération de 0,5 ne pourra en aucun cas excéder la moitié de la surface des espaces verts exigible au titre du présent article.

Il est rappelé que les emprises affectées à la circulation automobile et au stationnement (à l'exception des aires de stationnement végétalisées évoquées précédemment) ne sont pas prises en compte dans le calcul du ratio des surfaces végétalisées.

Au-delà de la surface consacrée aux espaces verts, les espaces non-bâties ou non aménagés devront être traités soit en espaces verts, soit en espaces paysagers ou d'agrément.

Prescriptions relatives au choix des essences

Les **essences proscrites** sont les suivantes :

- ✓ Pins (noir, sylvestre, maritime, d'Alep) ;
- ✓ Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*) ;
- ✓ Faux cotonnier ou seneçon en arbre (*Baccharis halimifolia*).

Les **essences allergisantes à éviter** :

- ✓ Bouleaux (*Pendula*, pubescent) ;

- ✓ Cyprès (Cupressus) ;
- ✓ Genévriers (Juniperus).

Les **essences déconseillées** (exotiques envahissantes) :

- ✓ Arbre aux papillons (Buddleja davidii)
- ✓ Ailante ou Faux vernis du Japon (Ailanthus altissima)
- ✓ Ambroisie à feuille d'armoise (Ambrosia artemisiifolia)
- ✓ Berce du Caucase (Heracleum mantegazzianum)
- ✓ Epazote (Chenopodium ambrosioides)
- ✓ Jussie à grandes fleurs (Ludwigia grandifolia)
- ✓ Raisin d'Amérique (Phytolacca americana)
- ✓ Paspale dilaté (Paspalum dilatatum)
- ✓ Renouée de bohème (Reynoutria x bohemica) Renouée à feuilles pointues (Reynoutria sachalinensis).

Les **essences locales préconisées** :

- | | |
|--|---|
| ✓ Erable champêtre (Acer campestre) | ✓ Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea) |
| ✓ Chataignier commun (Castanea sativa) | ✓ Cornouiller mâle (Cornus mas) |
| ✓ Frêne élevé (Fraxinus excelsior) | ✓ Fragon faux houx (Ruscus aculeatus) |
| ✓ Peuplier noir (Populus nigra) | ✓ Houx (Ilex aquifolium) |
| ✓ Saule blanc (Salix alba) | ✓ Nerprun alaterne (Rhamnus alaternus) |
| ✓ Saule des Vanniers (Salix viminalis) | ✓ Nerprun purgatif (Rhamnus cathartica) |
| ✓ Aulne glutineux (Alnus glutinosa) | ✓ Troène commun (Ligustrum vulgare) |
| ✓ Cerisier à grappes (Prunus padus) | ✓ Amélanancier à feuilles ovales (Amelanchier ovalis) |
| ✓ Alisier blanc (Sorbus aria) | ✓ Chèvrefeuille des haies (Lonicera xylosteum) |
| ✓ Sorbier des oiseleurs (Sorbus aucuparia) | ✓ Fusain d'Europe (Euonymus europaeus) |
| ✓ Bourdaine (Frangula alnus) | ✓ Groseillier des Alpes (Ribes alpinum) |
| ✓ Buis commun (Buxus sempervirens) | ✓ Sureau de montagne (Sambucus racemosa) |
| | ✓ Grand sureau (Sambucus nigra) |

13.3. Aires de stationnement

Non réglementé en zone UR et dans le secteur UR1.

Pour le secteur UR2 :

- Les aires de stationnement réalisées à ciel ouvert devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Ces arbres présenteront une force (diamètre mesuré à 1 m du sol) de 14/16 cm minimum.
- Cette obligation ne s'applique pas aux stationnements à ciel ouvert réalisés sur une dalle couvrant le sous-sol d'un bâtiment ou le niveau de parking immédiatement inférieur. Dans ce cas, au moins la moitié des arbres due au titre du paragraphe précédent devra être plantée à proximité sous forme de bosquets.

ARTICLE UR14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UR15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE UR16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

La zone US correspond à un secteur dédié à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif ou public à vocation d'éducation fermé, social ou de santé.

ARTICLE US1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- les constructions à usage d'activités industrielles ;
- les constructions à usage de commerces ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions à usage d'activités artisanales ;
- les constructions à usage de bureaux autres que celles mentionnées à l'article US2 ;
- les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article US2 ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE US2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement de la zone et liées à sa vocation

2.2. Les constructions à usage de bureau sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement de la zone et liées à sa vocation

2.3. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone et sous réserve de leur insertion dans le paysage ;

2.4. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre VII

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme bâtiment ou élément particulier protégé au titre des articles L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre VII du présent règlement.

2.5. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre VI

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre VI du présent règlement.

En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

ARTICLE US3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Avant la réalisation des accès, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public de création d'accès en bordure de route, de demande de rejet dans le réseau, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des services compétents.

3.1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un danger pour la circulation peut être interdit. En règle générale, toute opération doit minimiser le nombre d'accès sur les voies publiques en favorisant notamment le regroupement des accès sur parcelle mitoyenne.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture (portail ou portillon), l'ouverture du système ne doit pas s'effectuer vers l'extérieur de la parcelle.

3.2 – Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE US4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du (ou des) règlement(s) d'eau en vigueur.

4.2 – Assainissement

A l'intérieur d'une propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

4.2.1. Eaux usées

En zone d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

Dans les zones d'assainissement non collectif, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol, être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Rejet d'eaux usées autres que domestiques :

Les effluents qui par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matière en suspension...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la gestion de la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le rejet au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en termes quantitatif que qualitatif.

Pour les projets d'aménagement, le pétitionnaire fournira au service gestionnaire de la compétence « eau pluviale » l'étude de sol et les notes de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales pour validation avant le commencement des travaux d'aménagement.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux ni accentuer le ruissellement des eaux pluviales vers les propriétés voisines ou le domaine public.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE US5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE US6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à 3 m minimum de l'alignement des voies.

ARTICLE US7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées à 3 m minimum des limites séparatives.

ARTICLE US8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE US9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE US10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur relative

Non réglementé.

10.2. Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 12 m.

ARTICLE US11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE US12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. A l'intérieur des terrains, ces aires de stationnement ne devront pas se confondre avec les zones de manœuvre ou d'accès aux autres places de parking.

ARTICLE US13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE US14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE US15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE US16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV

La zone UV correspond à une aire de grand passage des gens du voyage.

ARTICLE UV1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- les constructions à usage d'activités industrielles ;
- les constructions à usage de commerces ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions à usage d'activités artisanales ;
- les constructions à usage de bureaux ;
- les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UV2 ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UV2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires à la surveillance de la zone.

2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre VII

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre VII du présent règlement.

2.3. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre VI

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre VI du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

ARTICLE UV3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Avant la réalisation des accès, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public de création d'accès en bordure de route, de demande de rejet dans le réseau, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des services compétents.

3.1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un danger pour la circulation peut être interdit. En règle générale, toute opération doit minimiser le nombre d'accès sur les voies publiques en favorisant notamment le regroupement des accès sur parcelle mitoyenne.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture (portail ou portillon), l'ouverture du système ne doit pas s'effectuer vers l'extérieur de la parcelle.

3.2 – Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE UV4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du (ou des) règlement(s) d'eau en vigueur.

4.2 – Assainissement

A l'intérieur d'une propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

4.2.1. Eaux usées

En zone d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

Dans les zones d'assainissement non collectif, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol, être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Rejet d'eaux usées autres que domestiques :

Les effluents qui par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matière en suspension...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la gestion de la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le rejet au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en termes quantitatif que qualitatif.

Pour les projets d'aménagement, le pétitionnaire fournira au service gestionnaire de la compétence « eau pluviale » l'étude de sol et les notes de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales pour validation avant le commencement des travaux d'aménagement.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux ni accentuer le ruissellement des eaux pluviales vers les propriétés voisines ou le domaine public.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UV5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UV6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à 3 m minimum de l'alignement.

ARTICLE UV7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées à 3 m minimum des limites séparatives.

ARTICLE UV8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UV9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UV10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur relative

Non réglementé.

10.2. Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 5 m.

ARTICLE UV11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UV12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. A l'intérieur des terrains, ces aires de stationnement ne devront pas se confondre avec les zones de manœuvre ou d'accès aux autres places de parking.

ARTICLE UV13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UV14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UV15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE UV16–OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UW

La zone UW correspond au site affecté au projet de géothermie, qu'il s'agisse de recherche et d'exploitation.

ARTICLE UW1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les utilisations du sol sont interdites sauf celles liées à la recherche et à l'exploitation de la géothermie. L'exploitation du terrain par des ouvrages miniers en lien avec le gaz de schiste à des fins de recherche ou d'exploitation est aussi interdite.

ARTICLE UW2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre VI du présent règlement.

En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

ARTICLE UW3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Avant la réalisation des accès, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public de création d'accès en bordure de route, de demande de rejet dans le réseau, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des services compétents.

3.1 -Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit minimiser le nombre d'accès sur les voies publiques en favorisant notamment le regroupement des accès sur parcelle mitoyenne.

L'accès pour cette zone sera le Chemin de la Forêt en limite ouest de la zone.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture (portail ou portillon), l'ouverture du système ne doit pas s'effectuer vers l'extérieur de la parcelle.

3.2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UW4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du (ou des) règlement(s) d'eau en vigueur.

4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'une propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du (ou des)règlement(s) d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite ou soumise à autorisation du service assainissement en cas d'utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique.

Toute construction ou aménagement doit privilégier la gestion des eaux pluviales sur l'emprise du projet, et ne doit en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, le rejet vers le réseau de collecte pourra être autorisé par le service gestionnaire du réseau d'assainissement pluvial qui fixera les conditions de rejet tant en termes quantitatif que qualitatif.

4.3 -Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UW5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UW6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, à l'exception des balcons et saillies autorisées.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 pourront être autorisées ou imposées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour les projets concernant une unité foncière ayant plus de 30 mètres de front sur rue ou une surface minimale de 1500 m².

ARTICLE UW7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions bordant une voie doivent être implantées sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Au-delà de cette bande de 15 m, les constructions pourront être édifiées soit en limites séparatives, soit avec un recul minimum de 3 m.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 pourront être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin et pour permettre l'amélioration des constructions existantes ;
- pour les projets concernant une unité foncière ayant plus de 30 mètres de front sur rue ou une surface minimale de 1.500 m² ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UW8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UW9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UW10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur relative

Non réglementé.

10.2. Hauteur maximale

La hauteur maximale de la construction ne pourra excéder 20 m.

Toutefois des constructions présentant des exigences techniques répondant à la vocation de la zone pourront dépasser cette hauteur.

10.3- Hauteur des clôtures

Les clôtures sont obligatoires en limite du domaine public et facultatives en limites séparatives. En limite du domaine public, elles devront s'élever à une hauteur de 2 m maximum.

ARTICLE UW11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1- Façades et toitures

Afin de favoriser l'intégration du bâtiment dans l'environnement architectural et urbain, il pourra être exigé la création d'ouvertures sur les façades ou la mise en œuvre de tout autre moyen (variété des matériaux, jeux de couleurs, décrochés de façade...) de nature à rompre la monotonie du linéaire bâti. Les volumes seront simples et s'appuieront sur l'horizontale tant dans la composition volumétrique que dans l'emploi des matériaux utilisés pour les façades. Les teintes choisies seront dans les gammes de gris pour le métal, naturel pour le bois et brut ou lasuré pour le béton.

Le stockage de marchandises et matériaux devra être effectué de préférence à l'intérieur des constructions. A défaut, cet entreposage devra être masqué à la vue des usagers d'une voie publique ou privée par tout moyen adéquat et en cohérence avec le site (par exemple au moyen d'une haie ou d'un écran végétal approprié, de la mise en place d'une couverture adaptée...).

La pente des toitures ne dépassera pas 50 %.

11.2- Clôtures

La clôture sera composée d'une partie ajourée en treillis soudé ou barreaudée de couleur verte et doublée d'une haie vive.

ARTICLE UW12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. A l'intérieur des terrains, ces aires de stationnement ne devront pas se confondre avec les zones de manœuvre ou d'accès aux autres places de parking.

12.1. Normes de stationnement pour les véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même.

12.2. Normes de stationnement pour les cycles

Non réglementé.

12.3. Dispositions relatives aux livraisons et enlèvements de marchandises

Pour les constructions autorisées dans la zone, le pétitionnaire devra prendre en compte l'impact des livraisons et des enlèvements de marchandises sur le domaine public, notamment en matière d'écoulement du trafic sur la voirie.

Si cela est jugé nécessaire par la collectivité, des mesures devront être prévues pour limiter ces nuisances et les contenir dans l'emprise du projet (en dehors du domaine public).

ARTICLE UW13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas imposé de surface minimale de plantations à produire. Cependant les espaces non bâtis et non aménagés devront être traités en espaces verts (de pleine terre).

ARTICLE UW14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UW15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non règlementé.

ARTICLE UW16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX correspond au site affecté au projet de la nouvelle chaufferie du réseau de chaleur.

ARTICLE UX1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les utilisations du sol sont interdites sauf celles liées à la construction d'équipements d'intérêt collectif à caractère industriel concourant à la production d'énergie.

ARTICLE UX2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires à la surveillance de la zone.

2.2. Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement.

En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

ARTICLE UX3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Avant la réalisation des accès, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public de création d'accès en bordure de route, de demande de rejet dans le réseau, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des services compétents.

3.1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit minimiser le nombre d'accès sur les voies publiques en favorisant notamment le regroupement des accès sur parcelle mitoyenne. L'accès pour cette zone se fera

depuis la rue de la Forêt en empruntant la voie réalisée par la Société Fonroche qui laissera une servitude de passage à l'exploitant EVVA groupe CORIANCE.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture (portail ou portillon), l'ouverture du système ne doit pas s'effectuer vers l'extérieur de la parcelle.

3.2 - Voirie

Les voies doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UX4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du (ou des) règlement(s) d'eau en vigueur.

4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'une propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux résiduelles urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du (ou des) règlement(s) d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite ou soumise à autorisation du service assainissement en cas d'utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique.

Toute construction ou aménagement doit privilégier la gestion des eaux pluviales sur l'emprise du projet, et ne doit en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, le rejet vers le réseau de collecte pourra être autorisé par le service gestionnaire du réseau d'assainissement pluvial qui fixera les conditions de rejet tant en termes quantitatif que qualitatif.

4.3 -Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UX5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, à l'exception des balcons et saillies autorisées.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 pourront être autorisées ou imposées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour les projets concernant une unité foncière ayant plus de 30 mètres de front sur rue ou une surface minimale de 1500 m².

ARTICLE UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions bordant une voie doivent être implantées sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Au-delà de cette bande de 15 m, les constructions pourront être édifiées soit en limites séparatives, soit avec un recul minimum de 3 m.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 pourront être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin et pour permettre l'amélioration des constructions existantes ;
- pour les projets concernant une unité foncière ayant plus de 30 mètres de front sur rue ou une surface minimale de 1.500 m² ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UX9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UX10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur relative

Non réglementé.

10.2. Hauteur maximale

La hauteur maximale de la construction ne pourra excéder 20 m.

Toutefois des constructions présentant des exigences techniques répondant à la vocation de la zone pourront dépasser cette hauteur.

10.3- Hauteur des clôtures

Les clôtures sont obligatoires en limite du domaine public et facultatives en limites séparatives. En limite du domaine public, elles devront s'élever à une hauteur de 2 m maximum.

ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1- Façades et toitures

Afin de favoriser l'intégration du bâtiment dans l'environnement architectural et urbain, il pourra être exigé la création d'ouvertures sur les façades ou la mise en œuvre de tout autre moyen (variété des matériaux, jeux de couleurs, décrochés de façade...) de nature à rompre la monotonie du linéaire bâti. Les volumes seront simples et s'appuieront sur l'horizontale tant dans la composition volumétrique que dans l'emploi des matériaux utilisés pour les façades. Les teintes choisies seront dans les gammes de gris pour le métal, naturel pour le bois et brut ou lasuré pour le béton.

Le stockage de marchandises et matériaux devra être effectué de préférence à l'intérieur des constructions. A défaut, cet entreposage devra être masqué à la vue des usagers d'une voie publique ou privée par tout moyen adéquat et en cohérence avec le site (par exemple au moyen d'une haie ou d'un écran végétal approprié, de la mise en place d'une couverture adaptée...).

La pente des toitures ne dépassera pas 50 %.

11.2- Clôtures

La clôture sera composée d'une partie ajourée en treillis soudé ou barreaudée de couleur verte et doublée d'une haie vive.

ARTICLE UX12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. A l'intérieur des terrains, ces aires de stationnement ne devront pas se confondre avec les zones de manœuvre ou d'accès aux autres places de parking.

12.1. Normes de stationnement pour les véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même.

12.2. Normes de stationnement pour les cycles

Non réglementé.

12.3. Dispositions relatives aux livraisons et enlèvements de marchandises

Pour les constructions autorisées dans la zone, le pétitionnaire devra prendre en compte l'impact des livraisons et des enlèvements de marchandises sur le domaine public, notamment en matière d'écoulement du trafic sur la voirie.

Si cela est jugé nécessaire par la collectivité, des mesures devront être prévues pour limiter ces nuisances et les contenir dans l'emprise du projet (en dehors du domaine public).

ARTICLE UX13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas imposé de surface minimale de plantations à produire. Cependant les espaces non bâtis et non aménagés devront être traités en espaces verts (de pleine terre).

Afin de préserver le caractère naturel et rural du site, les limites du terrain affecté au projet seront matérialisées par des haies champêtres dont la hauteur sera comprise entre 2 m et 5 m constituant ainsi au-delà d'un élément de paysage, un brise-vent.

Les essences locales seront privilégiées car mieux adaptées aux conditions climatiques et aux caractéristiques du sol. Il conviendra de favoriser l'association de plusieurs essences (arbres et arbustes) afin de participer à la biodiversité du paysage (faunes et flore) et ainsi contribuer à limiter la sensibilité aux maladies. Pour être viables et présentes dans le paysage, l'emprise de la haie par rapport aux limites séparatives présentera une largeur minimale de 3 m.

Les essences proscrites sont les suivantes :

- Pins (noir, sylvestre, maritime, d'Alep) ;
- Renouée du Japon (Reynoutria japonica) ;
- Faux cotonnier ou seneçon en arbre (Baccharis halimifolia).

Les essences allergisantes à éviter sont :

- Bouleaux (Pendula, pubescent) ;

- Cyprès (Cupressus) ;
- Genévriers (Juniperus).

ARTICLE UX14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UX15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non règlementé.

ARTICLE UX16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

Non règlementé.

III. LES ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUb

La zone 1AUb correspond au secteur de projet de la Bayot. Il s'agit d'un secteur à vocation mixte (activités et habitat).

Elle comprend un secteur 1AUb1 et un secteur 1AUb2 différenciés par les conditions de mise en œuvre des opérations d'aménagement au sein de leur périmètre et par leur programmation, à savoir :

- un secteur 1AUb1 dont la vocation sera à dominante habitat
- un secteur 1AUb2 dont la vocation sera à dominante économique.

En secteur 1AUb1, le développement des activités à vocation économique se fera de façon à favoriser la constitution de pôles de proximité. A ce titre les commerces de détail ne pourront pas présenter une surface de vente supérieure à 300 m².

ARTICLE 1AUB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article 1AUb2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur 1AUb1 sont interdites les constructions nouvelles destinées :

- au commerce dès lors que leur surface de vente est supérieure à 300 m²,
- à l'industrie,
- à l'artisanat,
- à la fonction d'entrepôts,
- à l'exploitation agricole autre que celles mentionnées à l'article 1AUb2 ci-dessous.

ARTICLE 1AUB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. L'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUb1 est subordonnée à la mise en œuvre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

2.2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les serres, constructions et installations nécessaires au confortement des exploitations agricoles existantes ;
- la création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition :
 - qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants ;
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité ;
 - qu'elles n'entraînent pas de nuisances ;

- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants ;
 - que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant ;
- dans le secteur 1AUb1 :
- les commerces de détail présentant une surface de vente inférieure ou égale à 300 m² ;
 - les extensions d'entrepôts existants dès lors qu'elles sont compatibles avec l'OAP définie sur le secteur.

2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre VII

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme bâtiment ou élément particulier protégé au titre des articles L. 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre VII du présent règlement.

2.4. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre VI

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre VI du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

ARTICLE 1AUB3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Avant la réalisation des accès, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public de création d'accès en bordure de route, de demande de rejet dans le réseau, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des services compétents.

3.1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un danger pour la circulation peut être interdit. En règle générale, toute opération doit minimiser le nombre d'accès sur les voies publiques en favorisant notamment le regroupement des accès sur parcelle mitoyenne.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture (portail ou portillon), l'ouverture du système ne doit pas s'effectuer vers l'extérieur de la parcelle.

3.2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Dans l'ensemble du secteur, les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être compatibles avec les orientations d'Aménagement et de Programmation. Elles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Des voies nouvelles en impasse peuvent être exceptionnellement admises sur un court linéaire (maximum 150 m) pour desservir une vingtaine de logements maximum. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément. Elles prendront référence sur le modèle des courées. Elles pourront permettre le désenclavement des habitations situées en second rang des îlots paysagers.

ARTICLE 1AUB4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du (ou des) règlement(s) d'eau en vigueur.

Dans le périmètre de protection du captage d'eau potable du puits de Thabor, les constructions, extensions et installations devront satisfaire aux prescriptions des arrêtés préfectoraux portant sur la protection de ce captage.

4.2 - Assainissement

La séparation des réseaux «eaux pluviales» et «eaux usées» est obligatoire, dans l'emprise de l'unité foncière et pour chaque lot.

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines étanches en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du (ou des) règlement(s) d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

Dispositions générales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être gérées dans l'emprise de l'unité foncière.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les rejets susceptibles de nuire aux milieux naturels (hydrocarbures, huiles, substances chimiques ou corrosives...) sont strictement interdits dans le réseau pluvial ou le sol naturel.

Eaux pluviales de toiture

Les eaux pluviales de toiture doivent être résorbées sur la parcelle par un système d'infiltration adapté à la nature du sol. Les écoulements des eaux pluviales de toiture sur le domaine public ne sont pas autorisés.

Eaux pluviales de ruissellement de surface

Les eaux pluviales de ruissellement de surface doivent être résorbées sur la parcelle par un système d'infiltration adapté à la nature du sol.

Toute construction ou aménagement doit prévoir des ouvrages de stockage et d'infiltration des eaux pluviales sur l'emprise du projet, la mise en place d'ouvrages paysagés est à privilégier.

Lors de l'élaboration d'un projet d'aménagement, le pétitionnaire fournira au service gestionnaire de la compétence « eau pluviale » l'étude de sol et les notes de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales pour validation avant le commencement des travaux d'aménagement.

Ces aménagements devront également être étudiés de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux et ne devront pas accentuer le ruissellement des eaux pluviales vers les propriétés voisines ou le domaine public.

Le maintien de la perméabilité des emprises non bâties sera recherché (voiries, aires de stationnement ouvertes, etc.).

Dès lors que le système de gestion des eaux pluviales est superficiel ou à ciel ouvert (fossé, noues, bassin...) ; il n'est pas nécessaire de prévoir de dispositif de prétraitement des eaux pluviales avant infiltration, sauf dispositions contraires liées au périmètre de protection de captage du puits de Thabor.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUB5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dispositions générales

Dans l'ensemble de la zone 1AUb :

- l'implantation des constructions devra être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- l'implantation et l'orientation des constructions sur la parcelle devront favoriser la protection aux vents froids et maximiser les apports solaires passifs en hiver.

6.2 En l'absence d'indications dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, à l'exception des balcons et saillies autorisées par le règlement de voirie en vigueur. Cette prescription d'alignement n'exclut pas l'introduction de retraits ponctuels en façade et/ou en attique ayant pour objet de favoriser un traitement architectural destiné à valoriser le bâtiment ;
- soit avec un recul compris entre 3 m et 5 m de la limite de domanialité publique/privée. Cette prescription de retrait vise à proposer un traitement architectural discontinu des façades afin d'assurer une animation du front bâti depuis l'emprise publique.

Pour les tènements bénéficiant d'un linéaire sur rue important, à savoir supérieur à 30 ml ou présentant une superficie minimale de 1.500 m², l'implantation à l'alignement pourra être discontinuée. Ces interruptions ne pourront néanmoins être supérieures à 30% du linéaire sur rue dont bénéficie le tènement.

6.3. Des implantations différentes du 6.1 et du 6.2. pourront être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie bâtie environnante ;
- pour les projets concernant une unité foncière ayant plus de 30 mètres de front sur rue ou une surface minimale de 1500 m² ;
- pour les projets de construction situés à l'angle de deux voies ;
- pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants ou constructions annexes ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.4. Nonobstant les dispositions du 6.1, 6.2, 6.3, les piscines devront respecter une distance minimale de 1 m de l'alignement des voies.

ARTICLE 1AUB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales

Dans l'ensemble de la zone 1Aub, l'implantation et l'orientation des constructions sur la parcelle devront favoriser la mitoyenneté des constructions et ainsi limiter les déperditions thermiques de chaque unité bâtie.

7.2. Les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives sur l'une ou les deux limites ;
- soit en retrait des limites en observant un recul minimum de 3 mètres. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie dans le retrait ainsi déterminé, à l'exception des débords de toiture et autres éléments techniques assurant une protection solaire des façades.

Les constructions à vocation économique ne pourront pas s'implanter en limites séparatives lorsqu'elles sont bordées par des unités foncières à vocation d'habitat. Dans ce cas, les constructions devront s'implanter en retrait des limites calculé comme suit : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment (en saillie ou en retrait) par rapport à la limite parcellaire la plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($H/2$ avec un minimum de 4 m)

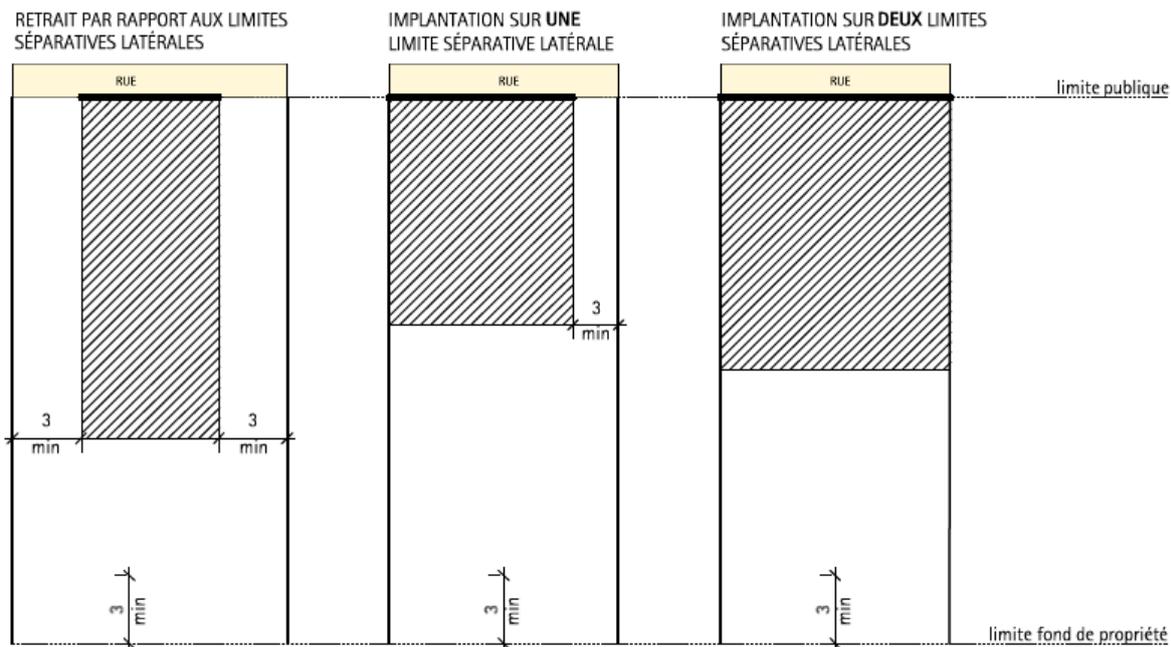
7.3. L'implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle devra respecter un retrait minimal de 3 m. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie dans le retrait ainsi déterminé, à l'exception des débords de toiture et autres éléments techniques assurant une protection solaire des façades.

7.4. Des implantations différentes du 7.2 et 7.3 pourront être autorisées ou imposées :

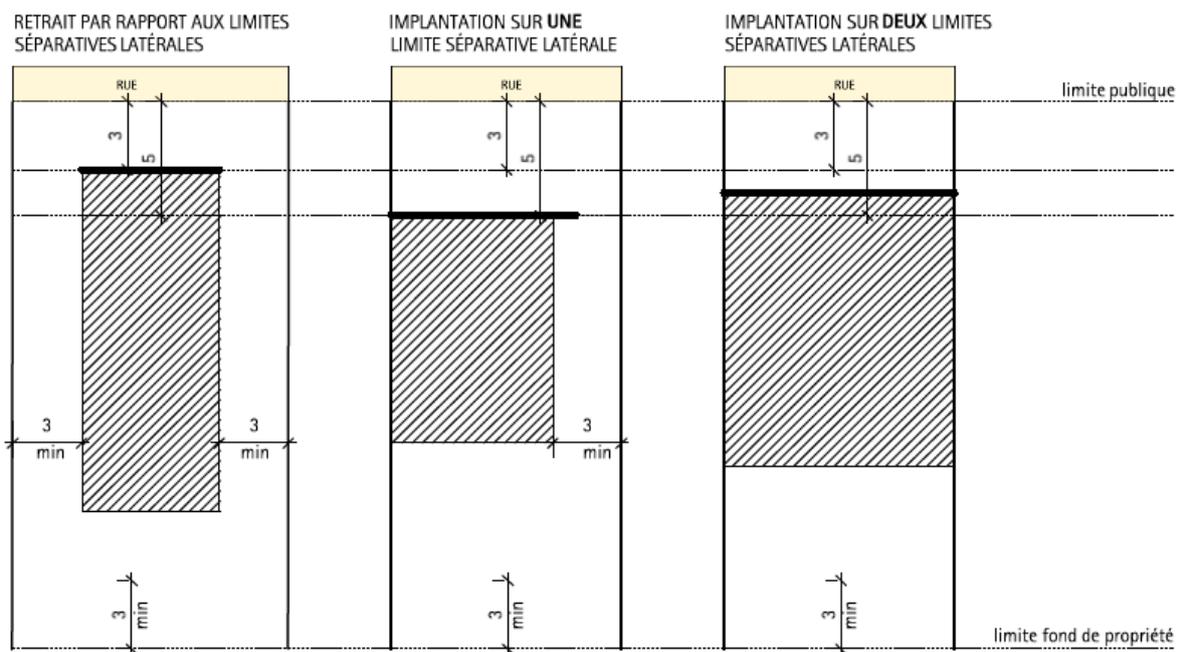
- pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie bâtie environnante ;
- pour les projets concernant une unité foncière ayant plus de 30 mètres de front sur rue ou une surface minimale de 1500 m² ;
- pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants ou constructions annexes ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.5. Nonobstant les dispositions précédentes, les piscines devront respecter une distance minimale de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

À L'ALIGNEMENT DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES



EN RETRAIT DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES



ARTICLE 1AUB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Toutefois, l'implantation des constructions sur une même propriété devra permettre de limiter au maximum les vis-à-vis et les masques solaires.

ARTICLE 1AUB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUB10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur relative

Non réglementé.

10.2. Hauteur maximale

10.2.1 Constructions à vocation résidentielle

10.2.1.1 - Dispositions générales

La hauteur maximale de la construction est mesurée au faîtage du toit, à partir du sol existant avant exécution des fouilles.

Dans l'ensemble de la zone 1Aub, les hauteurs des constructions devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En l'absence d'indications dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, la hauteur des constructions ne pourra dépasser 15 m.

10.2.1.2 - Nombre maximum de niveaux inclus dans la hauteur de la construction

Le nombre maximum de niveaux de la construction est déterminé selon le tableau ci-après :

Nombre de niveaux	Volumétries	Hauteur maximale de la construction
1	RDC / RDC + combles	< 5 m
2	R+1 / R+1 + combles	Entre 6 m et 8 m
3	R+1 + attique / R+2	Entre 9 m et 12 m
3 +	R+2 + attique ou combles	Entre 12 m et 15 m

Ne sont pas pris en compte dans le calcul ci-dessus :

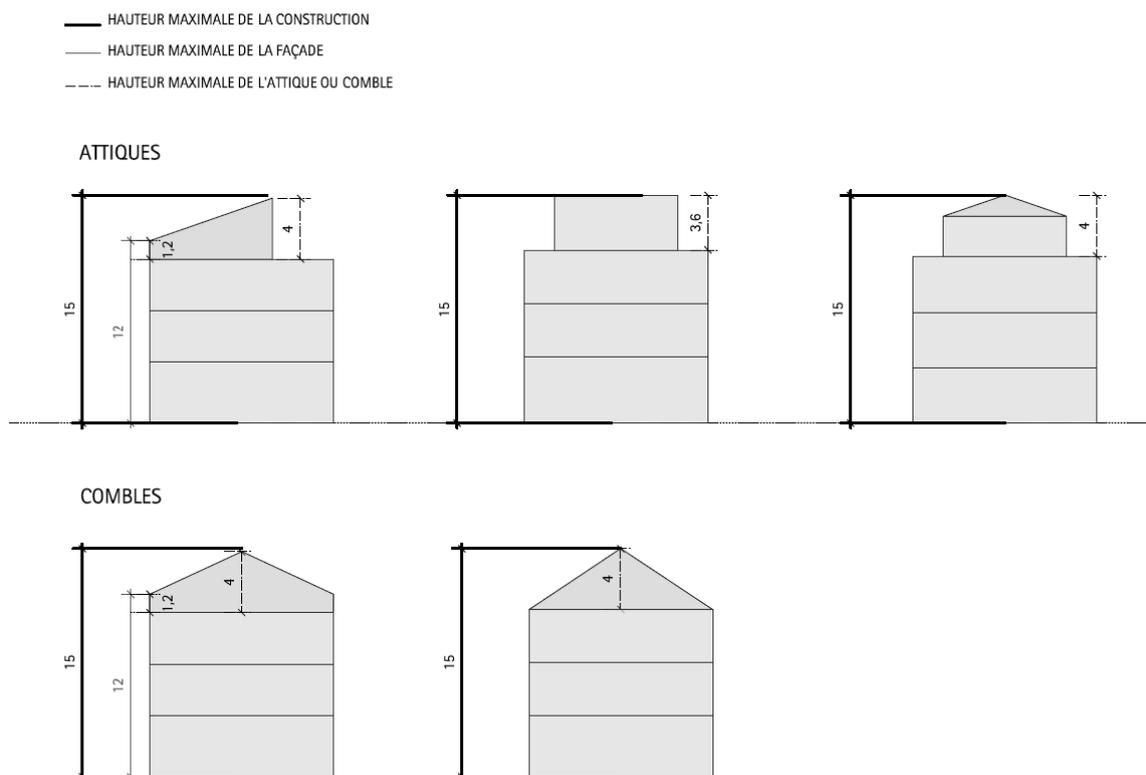
- les sous-sols dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 1,20 mètre (plancher supérieur compris).
- les hauteurs d'éléments techniques et dispositifs d'énergie renouvelable (cf. article 6 des Dispositions Générales du règlement de PLU).

10.2.1.3 - Attiques et combles

Outre les niveaux définis précédemment, les attiques et combles de l'édifice doivent faire l'objet d'un traitement de qualité conformément aux dispositions de l'article 11.

Ils pourront comporter un volume habitable, dans les limites suivantes :

- la surface au sol de l'attique ne pourra pas être supérieure à deux tiers de la surface de l'étage courant inférieur ;
- ces volumes ne pourront pas comporter plus d'un niveau habitable ;
- un retrait de 2 m minimum est obligatoire par rapport au nu général de la façade. Les pergolas sont autorisées dans ce retrait.



10.2.2 Constructions à vocation économique

La hauteur maximale de la construction est mesurée au faîtage du toit, à partir du sol existant avant exécution des fouilles.

Dans l'ensemble de la zone 1AUb, les hauteurs des constructions devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 12 m.

Ne sont pas pris en compte dans le plafond de hauteur ci-dessus :

- les sous-sols dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 1,20 mètre (plancher supérieur compris) ;
- les hauteurs d'éléments techniques et dispositifs d'énergie renouvelable (cf. article 6 des Dispositions Générales du règlement de PLU).

10.2.3 Clôtures

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 m.

ARTICLE 1AUB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-21 du code de l'urbanisme tel que défini avant 2016).

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique et autres) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

11.2. Façades et toitures

11.2.1 Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement à l'existant.

Les toitures en pente sont admises avec un angle à 45° maximum. Les toitures à faible pente pourront être végétalisées.

Les toitures terrasses sont admises pour les constructions nouvelles de facture contemporaine et à condition d'être accessibles et de préférence végétalisées.

11.2.2 Façades

Le vocabulaire architectural utilisé pour les constructions à vocation résidentielle et économique participera de fait à renvoyer une image de qualité et une attractivité du futur quartier de la Bayot auprès des résidents, usagers, clients, salariés et consommateurs.

Toutes les façades, y compris les murs pignons visibles, seront à concevoir avec soin dans une recherche d'harmonie du bâtiment dans son ensemble et avec son environnement.

La nature et le rythme des ouvertures et des modénatures, les couleurs, matériaux ou implantation des façades, doivent participer à rompre la monotonie des constructions d'un même programme, en apportant des ruptures qualitatives dans les linéaires bâtis tout en garantissant une cohérence d'ensemble de l'opération.

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

L'emploi de matériaux réfléchissants et de couleur sombre (à faible albédo) est interdit pour limiter le stockage de la chaleur.

Sont interdits les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois...) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres).

Les maçonneries enduites seront toujours au minimum grattées. Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, faux bois, autres) sont interdits.

L'extérieur des façades devra présenter un aspect soigné et témoigner d'une recherche dans le choix et la mise en œuvre de matériaux valorisants.

- Les façades nouvelles devront établir une continuité évidente de perception avec les façades des bâtiments mitoyens et en vis-à-vis. Elles chercheront à reprendre les principes de leur composition (niveau de côtes d'égout, niveau des ouvertures, rythme des percements).
- Les balcons en saillie sont autorisés par le règlement de voirie en vigueur au-dessus de l'espace public à condition qu'ils possèdent une largeur minimale de 2,0 m. Les balcons en saillie sont autorisés dans l'emprise privée. Les loggias sont autorisées quel que soit le retrait du bâtiment par rapport à l'espace public.
- Les baies vitrées ainsi que les grandes ouvertures seront privilégiées sur les façades sud et ouest pour favoriser les apports solaires passifs à condition qu'une protection solaire architecturale (fixes ou amovibles) soit mise en place. Elle pourra être doublée par une protection paysagère (arbres caduques et/ou persistants).

Le choix d'une couleur unique pour chaque volume permettra de minimiser l'impact visuel d'un bâtiment de grandes dimensions.

Les locaux tertiaires et de service en front de rue pourront se distinguer par l'utilisation de couleurs vives et de baies vitrées, à condition de respecter une harmonie générale du bâtiment.

11.2.3. Éléments techniques et enseignes

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées et machineries d'ascenseur doivent s'intégrer dans la composition de la toiture et être invisibles depuis l'espace public et seront de ce fait disposées en retrait de la façade sur rue.

Tout élément technique en toiture sera intégré dans la composition architecturale de l'ensemble.

Les climatiseurs posés en façades sur rue ou visibles depuis un lieu de passage public sont interdits.

Les raccordements de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti. Les antennes de télévision seront placées en combles ou invisibles des éléments principaux. Les paraboles seront adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public.

Les raccordements aux réseaux électriques et coffrets techniques seront intégrés à la composition architecturale des façades ou des clôtures.

Les enseignes graphiques ou écrites, ayant pour support le bâtiment ou la clôture, devront être correctement intégrées à l'architecture (se référer à la Charte des enseignes de la commune). Lorsque plusieurs entités seront présentes dans un même bâtiment ou unité foncière, une signalétique commune à l'entrée devra être aménagée. Les enseignes lumineuses sont autorisées uniquement si elles sont munies d'un dispositif extérieur d'intensité variable, à l'exclusion des systèmes clignotants ou agressifs.

Le design des mâts et des lanternes (y compris en applique) devra être en cohérence avec le mobilier d'éclairage mis en place sur les espaces publics.

Les systèmes photovoltaïques devront tenir compte des percements existants et être en harmonie avec la façade. La jonction au niveau du faîtage et des autres raccords au niveau de la toiture devra être étudiée avec soin.

La teinte des panneaux et du cadre devra être le plus proche possible de celle de la toiture et sans connecteurs visibles. Pour les constructions neuves, ces éléments feront partie intégrante de l'architecture du bâtiment.

Les cuves de stockage de récupération des eaux pluviales devront être intégrées à la composition paysagère de la parcelle ou dissimulées à la vue par un habillage. L'habillage en PVC est interdit.

11.2.4 Constructions annexes

Tout ouvrage annexe tel que garage, terrasse, patio, pergola, abris vélos, serre, etc. ne peut être construit que dans la mesure où il est correctement intégré à la composition d'ensemble de la parcelle ou de l'îlot. Tous ces ouvrages doivent être exécutés en respectant l'ensemble des prescriptions énoncées dans les articles ci-dessus. Leur construction est soumise aux procédures prévues par la réglementation en vigueur.

Si les constructions annexes sont accolées au bâtiment principal, elles devront être déconnectées thermiquement de celui-ci.

Les locaux dissociés du bâtiment principal sont autorisés à condition qu'ils répondent aux mêmes règles que les ouvrages annexes tels que les garages, abris vélos, etc.

- Cas des locaux techniques destinés au stockage des conteneurs à déchets

Lorsque que le mode de collecte des ordures ménagères l'exige (cas de la collecte effectuée en porte à porte), le projet de construction ou réhabilitation devra prévoir les locaux nécessaires à cette collecte.

Ces locaux pourront, soit être intégrés dans le corps principal du bâtiment, soit faire l'objet d'un ouvrage annexe sur l'unité foncière du projet. Leurs dimensions seront adaptées à la nature du projet et devront permettre le stockage des bacs roulants d'ordures ménagères des occupants en attente de collecte.

Dans les zones où le tri sélectif s'effectue en porte à porte, les aires de stockage seront dimensionnées pour accueillir les conteneurs destinés aux déchets valorisables (hors verre).

Afin qu'ils soient vidés de leur contenu par le service de collecte, les bacs roulants seront présentés sur la voie publique selon les modalités fixées par l'arrêté du maire relatif à la collecte des déchets ménagers et assimilés.

Dans le cas des activités économiques, celui-ci devra permettre en plus un tri des déchets dangereux.

Les aires de stockage de matériel ou engins à l'air libre devront être limitées, aménagées de manière à ne pas être visibles depuis les voies ouvertes à la circulation publique, intégrées à la composition d'ensemble du lot et protégées par un masque végétal et/ou un bardage.

11.3. Clôtures

La clôture est un élément essentiel qui conditionne l'ambiance de la rue et marque la limite entre domaine public et privé : elle constitue en quelque sorte une façade dont l'impact visuel est important, elle doit être adaptée à l'ambiance du quartier et être traitée avec soin.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais la limite entre domaine public et domaine privé doit être matérialisée a minima par une différenciation des revêtements au sol dont la tenue correcte dans le temps doit être assurée.

Les clôtures et portails situés à l'alignement de l'emprise publique doivent concourir à la continuité de la façade et à la qualité de l'espace public.

Les clôtures devront assurer la libre circulation de l'air en période estivale (rafraîchissement de l'air ambiant).

Les clôtures implantées en limite des voies, emprises publiques et lieux communs prendront la forme soit :

- d'un mur bahut de 30 cm à 1,20 m de hauteur (maximum) surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé de végétation,
- d'une grille ou grillage et doublé de végétation.

La hauteur maximale de la clôture est définie à l'article 10 ci-avant.

Le doublage végétal devra être réalisé sous forme d'une haie vive composée d'essences variées adaptées au climat méditerranéen. Les haies mono-spécifiques composées de thuyas ou d'essences fortement allergisantes sont interdites (se reporter au Réseau National de Surveillance Aérobiologique - RNSA). La haie devra avoir une largeur minimale de 1,50 m dans laquelle les plantations devront être implantées en quinconce.

L'emploi de clôtures opaques ou occultantes (panneaux de bois, en béton moulé et/ou de poteaux béton, en PVC et revêtements synthétiques) est interdit. Exception faite des murets de pierres traditionnelles existants qui seront préservés et remis en état si besoin.

Aucun grillage en treillis soudé de quelque type que ce soit n'est autorisé.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

ARTICLE 1AUB12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. A l'intérieur des terrains, ces aires de stationnement ne devront pas se confondre avec les zones de manœuvre ou d'accès aux autres places de parking et ne devront pas entraver le cheminement des piétons et des cycles.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement mutualisées doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Dans l'ensemble de la zone, pour les constructions à usage d'habitat collectif, d'habitat intermédiaire, pour les commerces, services, activités économiques et équipements publics, un local exclusivement destiné au stationnement des vélos, sera réalisé selon les dispositions définies au chapitre 12.2.

Les aires de stationnement en box individuel ou en parking mutualisé (aérien ou en semi-enterré) devront être alimentées en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

12.1. Normes de stationnement pour les véhicules

Destinations courantes autorisées	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Constructions à usage d'habitation	<ul style="list-style-type: none"> - 1,5 places par logement collectif, intermédiaire ou individuels groupé - 2 places par logement individuel 	<p>Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinée des articles L.151-34 et 35 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.</p>
2. Constructions à usage commercial	1 place/ 50 m ² de surface de plancher	
3. Constructions à usage d'hébergement hôtelier	0,5 place par chambre hôtelier	
4. Constructions à usages d'activités artisanales	1 place / 50 m ² de surface de plancher.	
5. Constructions à usage de bureaux	1 place / 50 m ² de surface de plancher.	
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
Destinations spécifiques	Norme imposée	Dispositions particulières
7 Constructions destinées à l'hébergement des seniors (résidences non médicalisées)	1 place pour 2 logements	
8 Constructions destinées à l'hébergement des étudiants	1 place pour 3 logements	
9 Résidences services	1 place pour 3 logements	

12.2. Normes de stationnement pour les cycles

Les constructions doivent être accompagnées de locaux ou espaces dédiés au stationnement des cycles.

Ces locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteurs. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour le logement et les places affectées au personnel (artisanat et industrie), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public et au personnel (hébergement hôtelier, bureaux, commerces, entrepôts), les locaux pourront être aménagés sur l'espace extérieur. Ils seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis les voies publiques ou privées et situés à proximité des accès à ces voies.

Les aires de stationnement vélos devront être alimentées en électricité pour permettre la recharge des vélos électriques rechargeables.

	Norme imposée
1. Constructions à usage d'habitation	2% de la surface de plancher pour toute construction à usage d'habitat comprenant a minima 4 logements. Ce ratio ne s'applique pas aux constructions à usage d'habitat comprenant moins de 4 logements. Ce taux est porté à 3% pour les logements destinés aux étudiants
2. Constructions à usage commercial	2% de la surface de plancher pour toute construction à usage de commerces
3. Constructions à usage d'hébergement hôtelier	2% de la surface de plancher pour toute construction à usage d'hébergement hôtelier
4. Constructions à usages d'activités artisanales	Non réglementé
5. Constructions à usage de bureaux	3% de la surface de plancher pour toute construction à usage de bureaux
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Non réglementé

12.3. Dispositions relatives aux livraisons et enlèvements de marchandises

Pour les constructions nouvelles à destination artisanale et/ou commerciale, industrielle et d'entrepôts, le pétitionnaire devra prendre en compte l'impact des livraisons et des enlèvements

de marchandises sur le domaine public, notamment en matière d'écoulement du trafic sur la voirie.

Si cela est jugé nécessaire par la collectivité, des mesures devront être prévues pour limiter ces nuisances et les contenir dans l'emprise du projet (en dehors du domaine public).

ARTICLE 1AUB13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les aménagements des espaces libres, aires de jeux et de loisirs devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Il est exigé de traiter les espaces non bâtis ou aménagés en espaces verts, paysagers ou d'agrément.

Les espaces libres de toute utilisation ou occupation du sol (constructions, accès, terrasses, piscines, autres) doivent permettre d'améliorer le cadre de vie, optimiser la gestion des eaux pluviales et réduire les pics thermiques.

13.1. Plantations existantes

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes et en particulier des arbres de haute tige ; ceux-ci seront maintenus ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacés par une autre composition paysagère ou le même nombre d'arbres.

Toute demande de permis de construire doit comporter un inventaire des cèdres existants avant travaux (localisation, hauteur, circonférence à 1,0 m du sol). Ceux-ci devront être maintenus et, à défaut, être remplacés par autant de sujets de la même essence que ceux abattus.

13.2. Espaces libres

13.2.1 Constructions soumises à une procédure d'aménagement (permis d'aménager/lotissement) ou à des constructions de logements collectifs, intermédiaires ou d'individuels groupés (Permis groupés)

La surface des espaces libres doit être égale ou supérieure à 30% de la superficie totale de l'unité foncière dont au moins un cinquième de cette surface devra être consacré à des lieux de vie communs aménagés et/ou plantés.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la demande d'autorisation devra comporter un plan masse faisant apparaître :

- les parties de terrain réservées aux espaces libres privatifs et communs ainsi que leurs superficies chiffrées respectives ;
- les lieux d'implantation des arbres sur les parties communes (y inclus les stationnements) ainsi que les essences retenues.

13.2.2 Constructions de maisons individuelles édifiées dans le cadre de lots libres donnant à permis de construire « classique »

La surface des espaces libres doit être égale ou supérieure à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les espaces libres seront aménagés et plantés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules tout en maintenant leur accessibilité pour les piétons.

Le plan masse composant le dossier de Permis de Construire devra faire apparaître, en ce qui concerne l'aménagement des espaces extérieurs, les parties de terrain réservées aux espaces libres ainsi que leurs superficies chiffrées respectives.

13.2.3 Constructions à vocation économique

La surface des espaces libres doit être égale ou supérieure à 15% de la superficie totale de l'unité foncière.

Le plan masse composant le dossier de Permis de Construire devra faire apparaître, en ce qui concerne l'aménagement des espaces extérieurs, les parties de terrain réservées aux espaces libres ainsi que leurs superficies chiffrées respectives.

13.2.4 Dispositions communes

Il est exigé de traiter les espaces non-bâties dans une composition paysagère d'ensemble.

La surface d'espaces libres fixée pour chaque type d'opération est définie aux chapitres 13.2.1, 13.2.2 et 13.2.3 ci-dessus.

La moitié des espaces libres définis aux articles ci-dessus doit être :

- réalisée en pleine terre ;
- plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre minimum pour 100 m² ;
- au moins la moitié sera d'un seul tenant. Toutefois, les espaces verts en pleine terre situés dans la bande de retrait par rapport aux voies et emprises publiques peuvent être pris en compte pour le calcul dès lors qu'ils s'insèrent dans une composition paysagère cohérente et de qualité.

La qualité environnementale des espaces verts sera prise en compte à travers l'instauration d'un coefficient de pondération appliqué à ces surfaces en fonction de leur nature :

- pour les emprises réalisées en pleine terre (espaces plantés, cheminements piétonniers réalisés en stabilisé, aires de jeux non imperméabilisées), le coefficient applicable est 1 ;
- pour les emprises correspondant aux toitures terrasse végétalisées, aux jardinières dès lors que l'épaisseur de terre végétale est de 50 cm minimum et aux aires de stationnement végétalisées drainantes (type « evergreen »), le coefficient applicable est 0,5.

Il est toutefois précisé que la part des emprises citées ci-dessus affectées d'un coefficient de pondération de 0,5 ne pourra en aucun cas excéder la moitié de la surface des espaces verts exigible au titre du présent article.

Il est rappelé que les emprises affectées à la circulation automobile et au stationnement imperméabilisé ne sont pas prises en compte dans le calcul du ratio des surfaces végétalisées.

Les conditions de plantation des végétaux doivent être adaptées à leur développement en termes d'emprises minimales (fosses, épaisseur de terre...) et de revêtement du sol par des matériaux perméables, et d'entretien facilité...

Il est recherché une diversité et une résistance des essences végétales au contexte climatique et aux conditions du sol. Les arbres caduques produiront l'ombre suffisante l'été et un ensoleillement favorable l'hiver ; les arbres persistants permettront de freiner les effets venturi.

Les façades et pieds de façades seront végétalisés autant que possible pour rafraîchir les constructions et l'air ambiant.

L'implantation de pergolas renforçant la création d'ombre sur les espaces extérieurs non végétalisés est encouragée.

Prescriptions relatives au choix des essences

Les **essences proscrites** sont les suivantes :

- ✓ Pins (noir, sylvestre, maritime, d'Alep) ;
- ✓ Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*) ;
- ✓ Faux cotonnier ou seneçon en arbre (*Baccharis halimifolia*).

Les **essences allergisantes à éviter** :

- ✓ Bouleaux (*Pendula*, *pubescent*) ;
- ✓ Cyprès (*Cupressus*) ;
- ✓ Genévriers (*Juniperus*).

Les **essences déconseillées** (exotiques envahissantes) :

- ✓ Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*)
- ✓ Ailante ou Faux vernis du Japon (*Ailanthus altissima*)
- ✓ Ambroisie à feuille d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia*)
- ✓ Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)
- ✓ Epazote (*Chenopodium ambrosioides*)
- ✓ Jussie à grandes fleurs (*Ludwigia grandifolia*)
- ✓ Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*)
- ✓ Paspale dilaté (*Paspalum dilatatum*)
- ✓ Renouée de bohème (*Reynoutria x bohemica*) Renouée à feuilles pointues (*Reynoutria sachalinensis*).

Les **essences locales préconisées** :

- | | |
|---|--|
| ✓ Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) | ✓ Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) |
| ✓ Chataignier commun (<i>Castanea sativa</i>) | ✓ Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>) |
| ✓ Frêne élevé (<i>Fraxinus excelsior</i>) | ✓ Fragon faux houx (<i>Ruscus aculeatus</i>) |
| ✓ Peuplier noir (<i>Populus nigra</i>) | ✓ Houx (<i>Ilex aquifolium</i>) |
| ✓ Saule blanc (<i>Salix alba</i>) | ✓ Nerprun alaterne (<i>Rhamnus alaternus</i>) |
| ✓ Saule des Vanniers (<i>Salix viminalis</i>) | ✓ Nerprun purgatif (<i>Rhamnus cathartica</i>) |
| ✓ Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>) | ✓ Troène commun (<i>Ligustrum vulgare</i>) |
| ✓ Cerisier à grappes (<i>Prunus padus</i>) | ✓ Amélanancier à feuilles ovales (<i>Amelanchier ovalis</i>) |
| ✓ Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>) | ✓ Chèvrefeuille des haies (<i>Lonicera xylosteum</i>) |
| ✓ Sorbier des oiseleurs (<i>Sorbus aucuparia</i>) | ✓ Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>) |
| ✓ Bourdaine (<i>Frangula alnus</i>) | ✓ Groseillier des Alpes (<i>Ribes alpinum</i>) |
| ✓ Buis commun (<i>Buxus sempervirens</i>) | ✓ Sureau de montagne (<i>Sambucus racemosa</i>) |
| | ✓ Grand sureau (<i>Sambucus nigra</i>) |

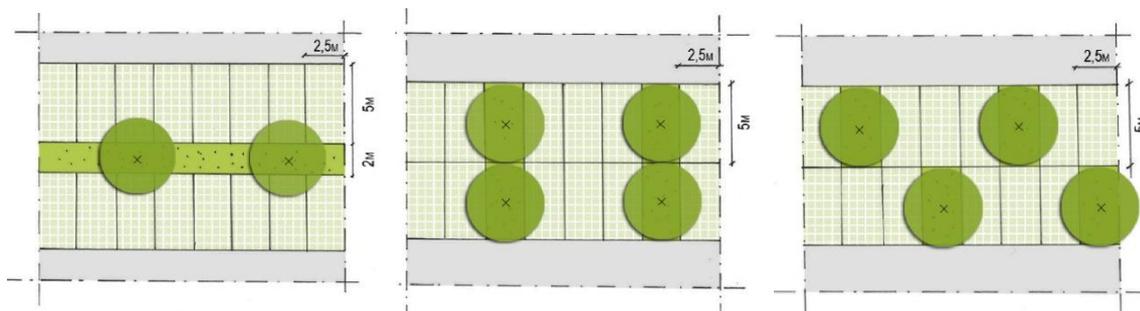
13.3. Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sous forme d'îlots boisés au sein des aires de stationnement.

Les aires de stationnement seront soit végétalisées soit ombragées.

Les aires de stationnement végétalisées et drainantes seront comptabilisées à hauteur de 50% dans le calcul des espaces libres végétalisés ainsi que le stipule les prescriptions définies au chapitre 13.2.4 ci-dessus.

Exemples de principe d'aménagement paysager des aires de stationnement



ARTICLE 1AUB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUB15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions neuves répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur a minima.

Les travaux de rénovation importants des bâtiments existants, ou les travaux sur les éléments de bâtiment qui font partie de l'enveloppe du bâtiment et qui ont un impact considérable sur la performance énergétique de celui-ci lorsqu'ils sont rénovés ou remplacés, intégreront des dispositifs d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, en vue de se rapprocher de la réglementation thermique en vigueur sur les constructions neuves.

ARTICLE 1AUB16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUi

La zone 1AUi correspond au secteur de projet à vocation résidentielle des Iles. Ce site, concerné par une réglementation spécifique liée à la prise en compte du risque inondation, doit être aménagé sous forme d'éco-quartier.

ARTICLE 1AUi 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- les constructions destinées aux activités industrielles ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article 1AUi2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUi 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUi est subordonnée à la mise en œuvre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble

2.2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les serres, constructions et installations nécessaires au confortement des exploitations agricoles existantes ;
- la création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition :
 - qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants ;
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité ;
 - qu'elles n'entraînent pas de nuisances ;
 - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants ;
 - que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.

2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre VII

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre VII du présent règlement.

2.4. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre VI

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre VI du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

ARTICLE 1AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Avant la réalisation des accès, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public de création d'accès en bordure de route, de demande de rejet dans le réseau, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des services compétents.

3.1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un danger pour la circulation peut être interdit. En règle générale, toute opération doit minimiser le nombre d'accès sur les voies publiques en favorisant notamment le regroupement des accès sur parcelle mitoyenne.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture (portail ou portillon), l'ouverture du système ne doit pas s'effectuer vers l'extérieur de la parcelle.

3.2 – Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Dans l'ensemble du secteur, les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être compatibles avec les orientations d'Aménagement et de Programmation. Elles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 1AUi 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du (ou des) règlement(s) d'eau en vigueur.

4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'une propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

4.2.1. Eaux usées

En zone d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

Dans les zones d'assainissement non collectif, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol, être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Rejet d'eaux usées autres que domestiques :

Les effluents qui par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matière en suspension...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la gestion de la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le rejet au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en termes quantitatif que qualitatif.

Pour les projets d'aménagement, le pétitionnaire fournira au service gestionnaire de la compétence « eau pluviale » l'étude de sol et les notes de dimensionnement des ouvrages

de gestion des eaux pluviales pour validation avant le commencement des travaux d'aménagement.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux ni accentuer le ruissellement des eaux pluviales vers les propriétés voisines ou le domaine public.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUI5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. L'implantation des constructions devra être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

6.2. Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique ;
- soit avec un recul minimum de 4 m dudit alignement.

6.3. Des implantations différentes du **6.1 et du 6.2.** pourront être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin et pour permettre l'amélioration des constructions existantes ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.4. Nonobstant les dispositions du 6.1, 6.2 et 6.3, les piscines devront respecter une distance minimale de 1 mètre de l'alignement des voies.

ARTICLE 1AUI7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions bordant une voie doivent être implantées:

- soit en limites latérales ;
- soit en retrait des limites de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. Des implantations différentes du **7.1** pourront être autorisées ou imposées:

- pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin et pour permettre

- l'amélioration des constructions existantes ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.3. Nonobstant les dispositions du 7.1 et 7.2, les piscines devront respecter une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

ARTICLE 1AUi 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 1AUi 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront s'intégrer dans les emprises constructibles définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AUi 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur relative

Non réglementé.

10.2. Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 18 m

ARTICLE 1AUi 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Façades et toitures

11.2.1. Les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques, agglomérés, sont interdits.

11.2.2 Les antennes de télévision seront placées en combles ou invisibles des éléments principaux ; les paraboles seront adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public ; les climatiseurs posés en façades sur rue ou visibles depuis un lieu de passage public sont interdits ; les réseaux seront soit encastrés, soit intégrés dans des éléments traditionnels de l'architecture.

ARTICLE 1AUi 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. A l'intérieur des terrains, ces aires de stationnement ne devront pas se confondre avec les zones de manœuvre ou d'accès aux autres places de parking.

12.1. Normes de stationnement pour les véhicules

Destinations courantes autorisées	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Constructions à usage d'habitation	1 place par logement	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinée des articles L.151-34 et 35 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Constructions à usage commercial	1 place/ 50m ² de surface de plancher	
3. Constructions à usage d'hébergement hôtelier	0,5 place par chambre	
4. Constructions à usages d'activités artisanales	Non réglementé	
5. Constructions à usage de bureaux	1 place / 50m ² de surface de plancher.	

6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.
--	--

12.2. Normes de stationnement pour les cycles

Ces locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteurs. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour le logement et les places affectées au personnel (artisanat et industrie), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public et au personnel (hébergement hôtelier, bureaux, commerces, entrepôts), les locaux pourront être aménagés sur l'espace extérieur. Ils seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis les voies publiques ou privées et situés à proximité des accès à ces voies.

	Norme imposée
1. Constructions à usage d'habitation	3% de la surface de plancher pour toute construction à usage d'habitat
2. Constructions à usage commercial	2% de la surface de plancher pour toute construction à usage de commerces
3. Constructions à usage d'hébergement hôtelier	2% de la surface de plancher pour toute construction à usage d'hébergement hôtelier
4. Constructions à usages d'activités artisanales	Non réglementé
5. Constructions à usage de bureaux	3% de la surface de plancher pour toute construction à usage de bureaux
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Non réglementé

12.3. Dispositions relatives aux livraisons et enlèvements de marchandises

Pour les constructions nouvelles à destination artisanale et/ou commerciale, industrielle et d'entrepôts, le pétitionnaire devra prendre en compte l'impact des livraisons et des enlèvements de marchandises sur le domaine public, notamment en matière d'écoulement du trafic sur la voirie.

Si cela est jugé nécessaire par la collectivité, des mesures devront être prévues pour limiter ces nuisances et les contenir dans l'emprise du projet (en dehors du domaine public).

ARTICLE 1AUi 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les aménagements des espaces libres, aires de jeux et de loisirs devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En l'absence d'indications dans l'orientation d'Aménagement et de Programmation, il est exigé de traiter les espaces non bâti ou aménagés en espaces verts, paysagers ou d'agrément.

ARTICLE 1AUi 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUi 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUi 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUL

La zone 1AUL correspond au périmètre destiné à l'extension de la zone d'activités de Lautagne.

Elle comprend un secteur 1AUL 1 destiné à l'accueil d'un équipement médico-social.

ARTICLE 1AUL1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone 1AUL sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière sauf dans les cas prévus à l'article 1AUL 2.2 ;
- les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 1AUL2 ;
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

Dans l'ensemble du secteur 1AUL1 sont en outre interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activités industrielles ;
- les constructions à usage de commerces ;
- les constructions à usage de bureaux autres que celles mentionnées à l'article 1AUL2 ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les constructions à usage d'activités artisanales.

ARTICLE 1AUL2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dans la zone 1AUL stricte, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et strictement nécessaires au fonctionnement de la zone ;
- L'aménagement d'ombrières photovoltaïques sur des parkings est autorisé, à condition que :
 - ✓ celles-ci soient réalisées sur des parkings comptabilisant au minimum 80 places ;
 - ✓ la bonne intégration architecturale et paysagère du projet dans le tissu urbain existant soit garantie et illustrée par une étude spécifique ;
 - ✓ l'implantation des ombrières soit réalisée dans le cadre d'une composition paysagère définie dans l'étude visée ci-dessus et que soient prévues à ce titre des plantations adaptées (rythme, hauteurs et implantations de végétaux ...).

2.2. Dans le secteur 1AUL1, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et strictement nécessaires au fonctionnement de la zone
- les constructions à usage de bureaux à condition qu'elles soient liées et strictement nécessaires au fonctionnement de la zone
- les constructions ou aménagements agricoles à condition qu'ils soient liés à l'activité équestre.

2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre VII

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme bâtiment ou élément particulier protégé au titre des articles L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre VII du présent règlement.

2.4. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre VI

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre VI du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

ARTICLE 1AUL3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Avant la réalisation des accès, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public de création d'accès en bordure de route, de demande de rejet dans le réseau, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des services compétents.

3.1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un danger pour la circulation peut être interdit. En règle générale, toute opération doit minimiser le nombre d'accès sur les voies publiques en favorisant notamment le regroupement des accès sur parcelle mitoyenne.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture (portail ou portillon), l'ouverture du système ne doit pas s'effectuer vers l'extérieur de la parcelle.

3.2 – Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Dans l'ensemble du secteur, les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être compatibles avec l'orientation d'Aménagement et de Programmation. Elles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 1AUL4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du (ou des) règlement(s) d'eau en vigueur.

4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'une propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

4.2.1. Eaux usées

En zone d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

Dans les zones d'assainissement non collectif, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol, être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Rejet d'eaux usées autres que domestiques :

Les effluents qui par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matière en suspension...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de

collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

4.2.2. Eaux pluviales

Dans la zone 1AUL stricte, les constructions devront être conformes aux prescriptions formulées dans le dossier lié à la loi sur l'eau relatif à la ZAC Lautagne approuvé par arrêté préfectoral en date du 7 août 2013.

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la gestion de la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le rejet au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en termes quantitatif que qualitatif.

Pour les projets d'aménagement, le pétitionnaire fournira au service gestionnaire de la compétence « eau pluviale » l'étude de sol et les notes de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales pour validation avant le commencement des travaux d'aménagement.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux ni accentuer le ruissellement des eaux pluviales vers les propriétés voisines ou le domaine public.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUL5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUL6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. L'implantation des constructions devra être compatible avec le document graphique de l'Orientation d'Aménagement de Programmation (OAP) se rapportant au secteur.

Les implantations des constructions suivront les dispositions suivantes :

- le long des voiries primaires orientées est/ouest, ainsi qu'aux intersections avec la voirie principale nord/sud, les constructions devront respecter un retrait de 5 m par rapport à la limite de domanialité public/privé ;
- le long de la voie nord/sud, les constructions devront respecter un retrait minimal de 5 m par rapport à la limite de domanialité public/privé ;

- le long des chemins, voies de circulation douce ou espaces libres, les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement soit en retrait de 5 m minimum dudit alignement.

Les prescriptions d'alignement n'excluent pas l'introduction de retraits ponctuels en façade et/ou en attique ayant pour objet de favoriser un traitement architectural destiné à valoriser le bâtiment

6.2. Des implantations différentes du 6.1 pourront être autorisées ou imposées pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- prendre en compte la réglementation liée aux installations classées.

ARTICLE 1AUL7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Quand la parcelle présente une superficie supérieure à 5.000 m² :

- Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives orientées nord/sud de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (H/2 minimum 5 m) ;
- Concernant les autres limites séparatives les constructions pourront s'implanter : soit en limite, soit en respectant un retrait de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 minimum 3 m).

7.2. Quand la parcelle présente une superficie inférieure à 5.000 m² :

- soit en limite ;
- soit en respectant un retrait de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 minimum 3 m).

7.3. Des implantations différentes du 7.1 et du 7.2 pourront être autorisées ou imposées pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions réalisées dans le secteur 1AUL1 ;
- prendre en compte la réglementation liée aux installations classées.

ARTICLE 1AUL8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

Toutefois, une distance minimale peut être imposée par les services compétents en fonction de la réglementation liée aux établissements classés ou pour répondre à des motifs de sécurité reconnus.

ARTICLE 1AUL9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUL10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur relative

Non réglementé.

10.2. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

10.3 - Hauteur des clôtures

En zone 1AUL, les clôtures sont obligatoires en limite du domaine public et facultatives en limites séparatives. En limite du domaine public, elles devront s'élever à une hauteur de 2 m. Le dépassement de cette hauteur n'est autorisé que s'il est justifié par un motif de sécurité reconnu.

En secteur 1AUL1, les clôtures sont facultatives. En cas de réalisation, leur hauteur sera de 2 m. Le dépassement de cette hauteur n'est autorisé que s'il est justifié par un motif de sécurité reconnu.

ARTICLE 1AUL11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Façades et toitures

Les couleurs seront en nombre limité et faiblement saturées (gris colorés). Chaque volume cohérent ne supportera qu'une couleur dominante.

Clôtures

En zone 1AUL, les clôtures bordant les voies publiques seront réalisées en barreaudage vertical gris.

En secteur 1AUL1, le traitement des clôtures n'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUL12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. A l'intérieur des terrains, ces aires de stationnement ne devront pas se confondre avec les zones de manœuvre ou d'accès aux autres places de parking.

12.1. Normes de stationnement pour les véhicules

Destinations courantes autorisées	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Constructions à usage d'habitation	Non réglementé	
2. Constructions à usage commercial	1 place / 50m ² de surface de plancher.	
3. Constructions à usage d'hébergement hôtelier	Non réglementé	
4. Constructions à usage d'activités artisanales	- 1 place minimum / 50 m ² de surface de plancher ; - 1 place maximum/25 m ² de surface de plancher. Les places réalisées au-delà du seuil maximal autorisé, seront obligatoirement réalisées en ouvrage.	
5. Constructions à usage de bureaux	- 1 place minimum/ 50 m ² de surface de plancher ; - 1 place maximum/25 m ² de surface de plancher Les places réalisées au-delà du seuil maximal autorisé, seront obligatoirement réalisées en ouvrage.	
6. Constructions à usage d'entrepôts	Non réglementé	
7. Constructions à usage d'activités industrielles	Non réglementé	
8. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

12.2. Normes de stationnement pour les cycles

Les constructions doivent être accompagnées de locaux ou espaces dédiés au stationnement des cycles.

Ces locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteurs. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour le logement et les places affectées au personnel (artisanat et industrie), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public et au personnel (hébergement hôtelier, bureaux, commerces, entrepôts), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis les voies publiques ou privées et situés à proximité des accès à ces voies.

Destinations	Norme imposée
1. Constructions à usage d'habitation	Non réglementé
2. Constructions à usage commercial	2% de la surface de plancher pour toute construction à usage de commerces
3. Constructions à usage d'hébergement hôtelier	Non réglementé
4. Constructions à usage d'activités artisanales	Non réglementé
5. Constructions à usage de bureaux	1% de la surface de plancher pour toute construction à usage de bureaux
6. Constructions à usage d'entrepôts	Non réglementé
7. Constructions à usage d'activités industrielles	Non réglementé
8. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Non réglementé

12.3. Dispositions relatives aux livraisons et enlèvements de marchandises

Pour les constructions nouvelles à destination artisanale et/ou commerciale, industrielle et d'entrepôts, le pétitionnaire devra prendre en compte l'impact des livraisons et des enlèvements de marchandises sur le domaine public, notamment en matière d'écoulement du trafic sur la voirie.

Si cela est jugé nécessaire par la collectivité, des mesures devront être prévues pour limiter ces nuisances et les contenir dans l'emprise du projet (en dehors du domaine public).

ARTICLE 1AUL13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Plantations existantes

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes et en particulier des arbres de haute tige ; ceux-ci seront maintenus ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacés par une autre composition paysagère ou le même nombre d'arbres.

13.2. Espaces verts

La surface des espaces verts devra être égale ou supérieure à 20% de la superficie totale du terrain.

Les emprises affectées au stationnement imperméabilisé et à la circulation des véhicules ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface végétalisée.

Ces espaces verts doivent être aménagés en pleine terre et plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre minimum pour 100 m² d'espace vert.

Les espaces non bâtis ou non aménagés devront être traités soit en espaces verts, soit en espaces paysagers ou d'agrément.

Dans la zone 1AUL stricte, les limites des parcelles seront végétalisées. On distingue plusieurs types de traitement selon les lieux :

- en limite des voies publiques : seront réalisés sur une emprise de 2 m minimum comptés à partir de l'alignement, des massifs de couvre-sol ou de vivaces ponctués par des arbustes ou des arbres en cépées. La hauteur des vivaces sera de 50 à 60 cm maximum ;
- en limite séparative orientées nord/sud des parcelles : seront réalisés dans l'emprise des retraits des massifs de couvre-sol ou de vivaces ponctués par des arbres de haute tige ;
- concernant les autres limites séparatives des parcelles : seront réalisés dans l'emprise des retraits des massifs de couvre-sol ou de vivaces ponctués par des arbustes ou des arbres en cépées. La hauteur des vivaces sera de 50 à 60 cm maximum ;
- en bordure la frange boisée au Nord (cf plan de l'OAP) : seront réalisés des massifs champêtres ;
- en limite avec le paysage agricole situé à l'ouest de la ZAC : sera réalisée une haie champêtre sur une largeur de 2 m.

Prescriptions relatives au choix des essences

Les **essences proscrites** sont les suivantes :

- ✓ Pins (noir, sylvestre, maritime, d'Alep) ;
- ✓ Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*) ;
- ✓ Faux cotonnier ou seneçon en arbre (*Baccharis halimifolia*).

Les **essences allergisantes à éviter** :

- ✓ Bouleaux (*Pendula*, pubescent) ;
- ✓ Cyprès (*Cupressus*) ;
- ✓ Genévriers (*Juniperus*).

Les **essences déconseillées** (exotiques envahissantes) :

- ✓ Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*)
- ✓ Ailante ou Faux vernis du Japon (*Ailanthus altissima*)
- ✓ Ambroisie à feuille d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia*)
- ✓ Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)
- ✓ Epazote (*Chenopodium ambrosioides*)
- ✓ Jussie à grandes fleurs (*Ludwigia grandifolia*)
- ✓ Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*)
- ✓ Paspale dilaté (*Paspalum dilatatum*)
- ✓ Renouée de bohème (*Reynoutria x bohemica*) Renouée à feuilles pointues (*Reynoutria sachalinensis*).

Les **essences locales préconisées** :

- | | |
|---|--|
| ✓ Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) | ✓ Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) |
| ✓ Chataignier commun (<i>Castanea sativa</i>) | ✓ Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>) |
| ✓ Frêne élevé (<i>Fraxinus excelsior</i>) | ✓ Fragon faux houx (<i>Ruscus aculeatus</i>) |
| ✓ Peuplier noir (<i>Populus nigra</i>) | ✓ Houx (<i>Ilex aquifolium</i>) |
| ✓ Saule blanc (<i>Salix alba</i>) | ✓ Nerprun alaterne (<i>Rhamnus alaternus</i>) |
| ✓ Saule des Vanniers (<i>Salix viminalis</i>) | ✓ Nerprun purgatif (<i>Rhamnus cathartica</i>) |
| ✓ Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>) | ✓ Troène commun (<i>Ligustrum vulgare</i>) |
| ✓ Cerisier à grappes (<i>Prunus padus</i>) | ✓ Amélanancier à feuilles ovales (<i>Amelanchier ovalis</i>) |
| ✓ Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>) | ✓ Chèvrefeuille des haies (<i>Lonicera xylosteum</i>) |
| ✓ Sorbier des oiseleurs (<i>Sorbus aucuparia</i>) | ✓ Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>) |
| ✓ Bourdaine (<i>Frangula alnus</i>) | ✓ Groseillier des Alpes (<i>Ribes alpinum</i>) |
| ✓ Buis commun (<i>Buxus sempervirens</i>) | ✓ Sureau de montagne (<i>Sambucus racemosa</i>) |
| | ✓ Grand sureau (<i>Sambucus nigra</i>) |

13.3. Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Ces arbres présenteront une force (diamètre du tronc mesuré à 1 m du sol) de 16/18 cm minimum. Les arbres devront être plantés dans des fosses remplies par environ 8 m³ de terre végétale

Cette obligation ne s'applique pas :

- aux emplacements réservés au stationnement de poids lourds et véhicules de transports en commun ;
- aux stationnements à ciel ouvert réalisés sur une dalle couvrant tout ou partie de la construction ;
- aux parkings sur lesquels des ombrières photovoltaïques sont installées. Dans ce cas, au moins la moitié des arbres due au titre du présent article (1 arbre planté pour 4 places de stationnement) devra être plantée à proximité, conformément aux principes définis dans le plan de composition présenté dans l'étude paysagère visée à l'article 1AUL2.

Les aires de stationnement à usage ponctuel seront réalisées avec un revêtement perméable.

ARTICLE 1AUL14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AUL15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUL16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUm

La zone 1AUm correspond à des secteurs de projet situés dans le quartier Rousset-Maninet. Elle comprend :

- Un secteur 1AUm strict, dédié à l'agriculture et à l'accueil de bâtiments d'activités liées directement ou indirectement à l'agriculture (centre de formation, unités de transformation des produits agricoles...). Cette zone pourra également accueillir un établissement de santé ;
- Un secteur 1AUm1 dédié au développement résidentiel.

ARTICLE 1AUm1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble 1AUm strict de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitations à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUm2 ;
- les constructions à usage d'activités industrielles ;
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article 1AUm2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

Dans l'ensemble 1AUm1 sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions à usage d'activités artisanales ;
- les constructions à usage d'activités industrielles ;
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article 1AUm2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUm2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUm1 est subordonnée à la mise en œuvre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble

2.2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- dans la zone 1AUm stricte, les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation de la zone et la surveillance des installations et terrains de la zone ;
- dans l'ensemble des zones 1AUm, la création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition :
 - qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants ;
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité ;
 - qu'elles n'entraînent pas de nuisances ;
 - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants ;
 - que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.

2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre VII

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme bâtiment ou élément particulier protégé au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre VII du présent règlement.

2.3. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre VI

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre VI du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

ARTICLE 1AUm3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Avant la réalisation des accès, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public de création d'accès en bordure de route, de demande de rejet dans le réseau, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des services compétents.

3.1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un danger pour la circulation peut être interdit. En règle générale, toute opération doit minimiser le nombre d'accès sur les voies publiques en favorisant notamment le regroupement des accès sur parcelle mitoyenne.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture (portail ou portillon), l'ouverture du système ne doit pas s'effectuer vers l'extérieur de la parcelle.

3.2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Dans l'ensemble du secteur, les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être compatibles avec l'Orientement d'Aménagement et de Programmation. Elles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 1AUm4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du (ou des) règlement(s) d'eau en vigueur.

4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'une propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

4.2.1. Eaux usées

En zone d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

Dans les zones d'assainissement non collectif, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol, être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Rejet d'eaux usées autres que domestiques :

Les effluents qui par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matière en suspension...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduares est soumise à autorisation de déversement.

Toutefois, dans la zone 1AUm, hors secteur 1AUm1, en absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la gestion de la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le rejet au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en termes quantitatif que qualitatif.

Pour les projets d'aménagement, le pétitionnaire fournira au service gestionnaire de la compétence « eau pluviale » l'étude de sol et les notes de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales pour validation avant le commencement des travaux d'aménagement.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux ni accentuer le ruissellement des eaux pluviales vers les propriétés voisines ou le domaine public.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUm5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUm6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique ;
- soit avec un retrait minimum de 4 m dudit alignement.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 pourront être autorisées ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUm7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions bordant une voie doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait des limites de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 pourront être autorisées ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUm8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUm9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUm10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur relative

Non réglementé.

10.2. Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 15 m.

ARTICLE 1AUm11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 1AUm12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. A l'intérieur des terrains, ces aires de stationnement ne devront pas se confondre avec les zones de manœuvre ou d'accès aux autres places de parking.

12.1. Normes de stationnement pour les véhicules

Destinations courantes autorisées	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Constructions à usage d'habitation	<ul style="list-style-type: none">• 1,5 places par logement pour les logements collectifs et individuels groupés• 2 places par logement pour les logements individuels	<p>Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinée des articles L.151-34 et 35 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.</p> <p>Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.</p>
2. Constructions à usage commercial	1 place / 50 m ² de surface de plancher.	
3. Constructions à usage d'hébergement hôtelier	0,5 place par chambre	
4. Constructions à usages d'activités artisanales	1 place / 80 m ² de surface de plancher.	
5. Constructions à usage de bureaux	1 place / 50 m ² de surface de plancher.	

6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable
--	---

12.2. Normes de stationnement pour les cycles

Ces locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteurs. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour le logement et les places affectées au personnel (artisanat et industrie), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public et au personnel (hébergement hôtelier, bureaux, commerces, entrepôts), les locaux pourront être aménagés sur l'espace extérieur. Ils seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis les voies publiques ou privées et situés à proximité des accès à ces voies.

	Norme imposée
1. Constructions à usage d'habitation	2% de la surface de plancher pour toute construction à usage d'habitat
2. Constructions à usage commercial	2% de la surface de plancher pour toute construction à usage de commerces
3. Constructions à usage d'hébergement hôtelier	2% de la surface de plancher pour toute construction à usage d'hébergement hôtelier
4. Constructions à usages d'activités artisanales	Non réglementé
5. Constructions à usage de bureaux	3% de la surface de plancher pour toute construction à usage de bureaux
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Non réglementé

12.3. Dispositions relatives aux livraisons et enlèvements de marchandises

Pour les constructions nouvelles à destination artisanale et/ou commerciale, industrielle et d'entrepôts, le pétitionnaire devra prendre en compte l'impact des livraisons et des enlèvements de marchandises sur le domaine public, notamment en matière d'écoulement du trafic sur la voirie.

Si cela est jugé nécessaire par la collectivité, des mesures devront être prévues pour limiter ces nuisances et les contenir dans l'emprise du projet (en dehors du domaine public).

ARTICLE 1AUm13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Il est exigé de traiter les espaces non bâtis ou aménagés en espaces verts, paysagers ou d'agrément.

Prescriptions relatives au choix des essences

Les **essences proscrites** sont les suivantes :

- ✓ Pins (noir, sylvestre, maritime, d'Alep) ;
- ✓ Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*) ;
- ✓ Faux cotonnier ou seneçon en arbre (*Baccharis halimifolia*).

Les **essences allergisantes à éviter** :

- ✓ Bouleaux (*Pendula*, pubescent) ;
- ✓ Cyprès (*Cupressus*) ;
- ✓ Genévriers (*Juniperus*).

Les **essences déconseillées** (exotiques envahissantes) :

- ✓ Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*)
- ✓ Ailante ou Faux vernis du Japon (*Ailanthus altissima*)
- ✓ Ambroisie à feuille d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia*)
- ✓ Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)
- ✓ Epazote (*Chenopodium ambrosioides*)
- ✓ Jussie à grandes fleurs (*Ludwigia grandifolia*)
- ✓ Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*)
- ✓ Paspale dilaté (*Paspalum dilatatum*)
- ✓ Renouée de bohème (*Reynoutria x bohemica*) Renouée à feuilles pointues (*Reynoutria sachalinensis*).

Les **essences locales préconisées** :

- | | |
|---|---|
| ✓ Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) | ✓ Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) |
| ✓ Chataignier commun (<i>Castanea sativa</i>) | ✓ Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>) |
| ✓ Frêne élevé (<i>Fraxinus excelsior</i>) | ✓ Fragon faux houx (<i>Ruscus aculeatus</i>) |
| ✓ Peuplier noir (<i>Populus nigra</i>) | ✓ Houx (<i>Ilex aquifolium</i>) |
| ✓ Saule blanc (<i>Salix alba</i>) | ✓ Nerprun alaterne (<i>Rhamnus alaternus</i>) |
| ✓ Saule des Vanniers (<i>Salix viminalis</i>) | ✓ Nerprun purgatif (<i>Rhamnus cathartica</i>) |
| ✓ Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>) | ✓ Troène commun (<i>Ligustrum vulgare</i>) |
| ✓ Cerisier à grappes (<i>Prunus padus</i>) | ✓ Amélanquier à feuilles ovales (<i>Amelanchier ovalis</i>) |
| ✓ Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>) | ✓ Chèvrefeuille des haies (<i>Lonicera xylosteum</i>) |
| ✓ Sorbier des oiseleurs (<i>Sorbus aucuparia</i>) | ✓ Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>) |
| ✓ Bourdaine (<i>Frangula alnus</i>) | ✓ Groseillier des Alpes (<i>Ribes alpinum</i>) |
| ✓ Buis commun (<i>Buxus sempervirens</i>) | ✓ Sureau de montagne (<i>Sambucus racemosa</i>) |
| | ✓ Grand sureau (<i>Sambucus nigra</i>) |

ARTICLE 1AUm14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AUm15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUm16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU

Les zones 2AU correspondent à des secteurs insuffisamment desservis ou non desservis par les équipements publics et constituant des réserves foncières destinées à terme à accueillir un développement dédié à l'habitat et à l'activité économique. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée par une procédure de modification du PLU.

La zone 2AU compte 3 secteurs :

- Les secteurs 2AUm auront vocation à accueillir des logements et des activités ;
- Les secteurs 2AUa destinées à l'accueil exclusif d'activités ;
- Les secteurs 2AUb destinées à l'accueil exclusif d'habitat.

ARTICLE 2AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2.

En secteurs 2AUa : les constructions destinées à l'habitat.

En secteur 2AUb : les constructions destinées à l'activité.

ARTICLE 2AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'extension des constructions existantes, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et sous réserve que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
- les annexes aux constructions existantes dès lors que leur emprise au sol n'excède pas 25 m² ;
- Les piscines et leurs bâtiments techniques, dès lors que la superficie des bassins n'excède pas 50 m² et que celle des bâtiments techniques qui leurs sont liés n'excède pas 20 m².

ARTICLE 2AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE 2AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement

ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

ARTICLE 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des annexes aux constructions existantes sera limitée à 25 m² maximum, celle des bâtiments techniques liés aux piscines ne pourra excéder 20 m².

Les piscines ne sont pas comprises dans ce calcul. L'emprise au sol du bassin ne pourra excéder 50 m².

ARTICLE 2AU10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

ARTICLE 2AU13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AU15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

Non réglementé.

IV.LES ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les zones N concernent les zones naturelles et forestières.

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées (concernant la notion d'exploitation agricole, se reporter au chapitre VIII du présent règlement) ;
- L'extension des constructions existantes (à la date d'approbation du PLU) à usage d'habitation dans la limite de 33% de la surface de plancher initiale taxable (c'est-à-dire intégrant les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement de véhicules), à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface de plancher totale n'excède pas 250 m² (existant + extension) ;
- Les annexes non accolées aux habitations, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, à condition que la surface de plancher et d'emprise au sol (hors piscine) soit inférieure à 20 m² ;
- Les piscines dès lors que la superficie de leur bassin est limitée à 50 m² ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- les constructions et installations nécessaires à l'entretien, l'exploitation et le renouvellement des ouvrages de la Compagnie Nationale du Rhône dans le cadre de la concession à buts multiples qu'elle a reçu de l'Etat en application de la loi du 27 mai 1921 et des textes subséquents ;
- les clôtures dès lors qu'elles sont doublées par une haie.

Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre VI

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre VI du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

ARTICLE N3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE N4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du (ou des) règlement(s) d'eau en vigueur.

4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'une propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du (ou des) règlement(s) d'assainissement en vigueur.

Toutefois, en absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite ou soumise à autorisation du service assainissement en cas d'utilisation des

eaux pluviales pour un usage domestique.

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu nature sont impossibles, le rejet au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou unitaire), s'il existe, pourra éventuellement être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en termes quantitatif que qualitatif.

Le rejet d'eaux pluviales au réseau d'assainissement des eaux usées strictes est interdit.

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

ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions autorisées à l'article N2 devront être implantées à un minimum de 5 mètres de l'alignement des voies.

6.2. Nonobstant les dispositions du 6.1, les piscines devront respecter une distance minimale de 1 mètre de l'alignement des voies.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions autorisées à l'article N2 doivent s'implanter en limites séparatives ou à une distance minimum de 3 m des limites séparatives.

7.2. Nonobstant les dispositions du 7.1, les piscines devront respecter une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des annexes aux habitations existantes sera inférieure à 20 m².

Les piscines ne sont pas comprises dans ce calcul. L'emprise au sol du bassin ne pourra excéder 50 m².

ARTICLE N10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur relative

Non réglementé.

10.2. Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 15 mètres pour les constructions à vocation agricole.

Le gabarit des constructions à usage d'habitation n'excèdera pas rez-de-chaussée + 1 niveau + attique ou combles. Dans tous les cas, la hauteur des constructions à usage d'habitation n'excèdera pas 9 m (hors acrotère).

En cas d'extension d'une habitation existante dépassant le plafond de hauteur autorisé, la hauteur de la construction en extension pourra s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage d'annexes 5 m (hors acrotère).

10.3. Des hauteurs différentes du 10.2 peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.4. Clôtures

Les clôtures n'excéderont pas 2 mètres de hauteur totale par rapport au terrain naturel avant travaux pour celles implantées sur limite séparative et par rapport au niveau du trottoir ou, à défaut de trottoir, par rapport au niveau de la chaussée pour celles bordant le domaine public.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements nécessaires au fonctionnement du service public ou lorsqu'existe un motif de sécurité reconnu ou de reconstitution de clôture présentant un intérêt patrimonial.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux de terrassement nécessaires en vue de la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.

Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

Les constructions (clôtures comprises) composées de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques ou agglomérés, seront impérativement enduites sur toutes leurs faces. Les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois...) sont interdites.

11.2. Dispositions relatives aux extensions d'habitation et aux annexes

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

La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal. Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.

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

11.3. Clôtures

Les clôtures réalisées en limite du domaine public doivent être implantées à l'alignement en vigueur.

Les clôtures doivent être composées d'un grillage ou d'un barreaudage sans soubassement (afin de permettre le passage de la petite faune) doublé d'une haie vive si possible constituée d'essences locales.

De façon générale il est précisé que le PVC de couleur blanche est interdit pour tout élément de clôture.

A l'intersection de deux voies, il pourra être exigé que les clôtures soient conçues de manière à assurer un angle visuel de 5 mètres de côté au plus.

La hauteur maximale des clôtures est définie à l'article 10 ci-avant. En application des dispositions de l'arrêté préfectoral n°5121 du 02 décembre 1968, il est rappelé qu'un recul de 4 m maximum à partir de la berge peut être imposé aux constructions et clôtures afin de faciliter le passage des engins mécaniques servant aux opérations de curage.

ARTICLE N12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même.

ARTICLE N13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE N16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

Non réglementé.

V.LES ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les zones **A** comprennent les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elles sont destinées à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dénommé As1 est créé dans le secteur des Riviers au nord-est de Valence. Ce secteur est dédié à la construction d'habitat adapté destiné aux gens du voyage ainsi que le prévoient les dispositions de l'article L 151-13 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

ARTICLE A2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées (concernant la notion d'exploitation agricole, se reporter au chapitre VIII du présent règlement) ;
- L'extension des constructions existantes (à la date d'approbation du PLU) à usage d'habitation dans la limite de 33% de la surface de plancher taxable initiale (c'est-à-dire intégrant les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement de véhicules), à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface de plancher totale n'excède pas 250 m² (existant + extension) ;
- Les annexes non accolées aux habitations, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, à condition que la surface globale de plancher et l'emprise au sol (hors piscine) soit inférieure à 20 m² ;
- Les piscines dès lors que la superficie de leur bassin est limitée à 50 m² ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les installations de production d'énergie photovoltaïque au sol sont exclues de cette disposition ;
- les clôtures dès lors qu'elles sont doublées par une haie ;
- en secteur As1, les constructions destinées à l'habitat adapté des gens du voyage sont autorisées mais les dépôts à ciel ouvert de matériaux ou matériel sont interdits.
- **Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre VI**

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre VI du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

ARTICLE A3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Sont concernés par cette disposition les accès piétonniers.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, service de nettoyage). Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Sont concernés les voies de desserte ayant statut de servitudes de passage.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif de caractéristiques suffisantes ou, à défaut de réseau collectif, par captage, forage ou puits particulier ou tout ouvrage conformes à la réglementation et préalablement déclaré à la collectivité.

Si le raccordement au réseau est possible, il se fera conformément aux dispositions du (ou des) règlement(s) d'eau en vigueur.

4.2. - Eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Toutefois, en absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du (ou des) règlement(s) d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

4.3. - Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu nature sont impossibles, le rejet au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou unitaire), s'il existe, pourra éventuellement être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en termes quantitatif que qualitatif.

Le rejet d'eaux pluviales au réseau d'assainissement des eaux usées strictes est interdit.

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

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les bâtiments doivent s'implanter à un minimum de 5 mètres de l'alignement des voies.

6.2. Nonobstant les dispositions du 6.1, les piscines devront respecter une distance minimale de 1 mètre de l'alignement des voies.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. En zone A, les bâtiments doivent s'implanter en limites séparatives ou à une distance minimum de 3 m des limites séparatives.

En secteur As1, les bâtiments s'implanteront à une distance minimale de 4 m par rapport aux limites.

7.2. Nonobstant les dispositions du 7.1, les piscines devront respecter une distance minimale de 1 m des limites séparatives.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé en zone A.

En secteur As1, l'implantation des constructions non contiguës édifiées sur une même propriété se fera de façon à préserver au mieux les conditions d'éclairément des bâtiments.

La distance comptée horizontalement entre les constructions sera au moins égale en tout point du bâtiment à la hauteur de la construction la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 6 m ($L = H \text{ minimum } 6 \text{ m}$).

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des annexes aux habitations existantes sera inférieure à 20 m².

Les piscines ne sont pas comprises dans ce calcul. L'emprise au sol du bassin ne pourra excéder 50 m².

En secteur As1, l'emprise au sol des constructions est limitée à 0,2.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur relative

Non réglementé.

10.2 Hauteur maximale

En zone A :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 15 mètres pour les constructions à vocation agricole. Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les constructions et installations techniques nécessaires aux exploitations agricoles.

Le gabarit des constructions à usage d'habitation n'excèdera pas rez-de-chaussée + 1 niveau + attique ou combles. Dans tous les cas, la hauteur des constructions à usage d'habitation n'excèdera pas 9 m (hors acrotère).

La hauteur d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante ne pourra dépasser 9 m (hors acrotère).

En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension pourra s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage d'annexes ne pourra excéder 5 m (hors acrotère).

En secteur As1, la hauteur maximale au faîtage sera de 6 m.

10.3. Des hauteurs différentes du 10.2 peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.4. Clôtures

Les clôtures n'excéderont pas 2 mètres de hauteur totale par rapport au terrain naturel avant travaux pour celles implantées sur limite séparative et par rapport au niveau du trottoir ou, à défaut de trottoir, par rapport au niveau de la chaussée pour celles bordant le domaine public.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements nécessaires au fonctionnement du service public ou lorsqu'existe un motif de sécurité reconnu ou de reconstitution de clôture présentant un intérêt patrimonial.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Par leur aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

Les bâtiments fonctionnels de l'exploitation et les logements devront, dans la mesure du possible, s'organiser dans des volumes compacts.

Les travaux de terrassement nécessaires en vue de la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.

Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

Les constructions (clôtures comprises) composées de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques ou agglomérés, seront impérativement enduites sur toutes leurs faces. Les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois...) sont interdites.

11.2. Dispositions relatives aux extensions d'habitation et aux annexes

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

La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal. Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.

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

11.3. Clôtures

Les clôtures réalisées en limite du domaine public doivent être implantées à l'alignement en vigueur.

Les clôtures doivent être composées d'un grillage ou d'un barreaudage sans soubassement (afin de permettre le passage de la petite faune) doublé d'une haie vive si possible constituée d'essences locales.

De façon générale il est précisé que le PVC de couleur blanche est interdit pour tout élément de clôture.

A l'intersection de deux voies, il pourra être exigé que les clôtures soient conçues de manière à assurer un angle visuel de 5 mètres de côté au plus.

La hauteur maximale des clôtures est définie à l'article 10 ci-avant En application des dispositions de l'arrêté préfectoral n°5121 du 02 décembre 1968, il est rappelé qu'un recul de 4

m maximum à partir de la berge peut être imposé aux constructions et clôtures afin de faciliter le passage des engins mécaniques servant aux opérations de curage.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même.

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé en zone A.

En secteur As1, la surface des espaces libres sera égale ou supérieure à 25 %.

Les essences locales seront privilégiées car mieux adaptées aux conditions climatiques et aux caractéristiques du sol. Il conviendra pour la constitution des haies de favoriser l'association de plusieurs essences (arbres et arbustes) afin de participer à la biodiversité du paysage (faune et flore) et ainsi contribuer à limiter la sensibilité aux maladies.

Les essences proscrites sont les suivantes :

- Pins (noir, sylvestre, maritime, d'Alep) ;
- Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*) ;
- Faux cotonnier ou seneçon en arbre (*Baccharis halimifolia*).

Les essences allergisantes à éviter sont :

- Bouleaux (*Pendula, pubescent*) ;
- Cyprès (*Cupressus*) ;
- Genévriers (*Juniperus*).

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

VI.DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

A) Risques Naturels Inondation

Le **Plan de Prévention des Risques naturels inondation** applicable à la commune de Valence a été approuvé par arrêté préfectoral le 26 janvier 2016. L'ensemble des prescriptions qui lui sont liées est joint au dossier de PLU au titre des **servitudes d'utilité publique**.

Le périmètre du Plan de Prévention des Risques naturels inondation est reporté sur le plan 5.3 des contraintes.

B) Zones de risques technologiques

La commune de Valence regroupe plusieurs installations à risques technologiques

SFS Intec

La cartographie des zones nécessaires à la maîtrise de l'urbanisation autour du site SFS Intec est reportée à titre indicatif sur les documents de zonage des contraintes du PLU. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres à prendre en compte.

Charpail Chimie

La cartographie des zones nécessaires à la maîtrise de l'urbanisation autour du site Charpail Chimie est reportée à titre indicatif sur les documents de zonage des contraintes du PLU. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres à prendre en compte.

Dispositions réglementaires applicables

- toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à des effets létaux significatifs, à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine du risque ;
- toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à des effets létaux à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine du risque, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement. La construction d'infrastructures de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte industrielle ;
- dans les zones exposées à des effets irréversibles, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre ;
- l'autorisation de nouvelles constructions est la règle dans les zones exposées à des effets indirects.

Skipper logistique

La cartographie des zones nécessaires à la maîtrise de l'urbanisation autour du site Skipper logistique est reportée à titre indicatif sur les documents de zonage des contraintes du PLU. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres à prendre en compte.

Dispositions réglementaires applicables

- toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à des effets létaux significatifs, à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine du risque ;
- toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à des effets létaux à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine du risque, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement. La construction d'infrastructures de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte industrielle ;
- dans les zones exposées à des effets irréversibles, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre ;
- L'autorisation de nouvelles constructions est la règle dans les zones exposées à des effets indirects.

Risques liés aux canalisations de transport de matières dangereuses

Le territoire communal de Valence est traversé par plusieurs canalisations de transport de matières dangereuses qui constituent autant de servitudes d'utilité publique, mais surtout donnent lieu à des prescriptions d'urbanisme relatives à la prise en compte du risque technologique ⇒ se reporter à l'arrêté préfectoral du 2 décembre 2016 et du 3 octobre 2018 instituant la servitude d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune de Valence.

Les règles applicables dans les différentes bandes de servitude sont les suivantes :

- **En SUP 1** : la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du Code de l'Environnement ;
- **En SUP 2** : l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite ;
- **En SUP 3** : l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Les distances à prendre en compte de part et d'autre de la canalisation sont les suivantes :

Canalisations		SUP 1 Zones d'effets létaux (majorant)	SUP 2 Zones d'effets létaux (réduit)	SUP 3 Zones d'effets létaux significatifs
GRT gaz - Alim° Valence Nord DN 150 / PMS 67,7		50 m de part et d'autre de la canalisation	5 m de part et d'autre de l'axe de canalisation	5 m de part et d'autre de l'axe de canalisation
GRT gaz Valence Nord Installations annexes		35 m de part et d'autre de la canalisation	6 m de part et d'autre de l'axe de canalisation	6 m de part et d'autre de l'axe de canalisation
TRAPIL - ODC Montségur/Beaumont	B1	170 m de part et d'autre de la canalisation	15 m de part et d'autre de l'axe de canalisation	10 m de part et d'autre de l'axe de canalisation

Canalisation		SUP 1 Zones d'effets létaux (majorant)	SUP 2 Zones d'effets létaux (réduit)	SUP 3 Zones d'effets létaux significatifs
SPRM DN 406 / PMS 79	B1	145 m de part et d'autre de la canalisation	15 m de part et d'autre de la canalisation	10 m de part et d'autre de la canalisation
SPRM DN 406 / PMS 65				
SPRM DN 406 / PMS 79				
SPRM Installations annexes VAL		100 m de part et d'autre de la canalisation	45 m de part et d'autre de la canalisation	45 m de part et d'autre de la canalisation
SPSE DN 864 / PMS 44,3	PL1	155 m de part et d'autre de la canalisation	15 m de part et d'autre de la canalisation	10 m de part et d'autre de la canalisation
SPSE DN 1016 / PMS 47,4	PL2			

SPSE DN 610 / PMS 57,1	PL3	155 m de part et d'autre de la canalisation	15 m de part et d'autre de la canalisation	10 m de part et d'autre de la canalisation
---------------------------	-----	---	--	--

C) Plan d'Exposition aux bruits

Le Plan Local d'Urbanisme intègre les dispositions du Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aérodrome de Chabeuil.

Le P.E.B. identifie 4 zones de réglementation prise en compte par le P.L.U. définissant les occupations et utilisations de sol admises. Les limites des zones du P.E.B. sont reportées à titre indicatif sur les documents graphiques. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.

Sont admis dans les zones A, B, C et D du P.E.B. :

Constructions nouvelles	Zone A	Zone B	Zone C	Zone D
Logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs en transit	admis	admis	admis	admis
Logements de fonction nécessaires aux activités commerciales admises dans la zone	admis dans les secteurs déjà urbanisés	admis	admis	admis
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité agricole	admis dans les secteurs déjà urbanisés	admis	admis	admis
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité aéronautique	admis s'ils ne peuvent être localisés ailleurs	admis	admis	admis
Constructions à usage industriel, commercial et agricole	admis s'ils ne risquent pas d'entraîner l'implantation de population permanente			admis
Equipements publics et collectifs	admis s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes		admis	admis
Maisons d'habitation individuelles non groupées	ne sont pas admis		admis si le secteur d'accueil est déjà urbanisé et desservi par des équipements publics et sous réserve d'un faible accroissement de la capacité d'accueil	admis
Immeubles collectifs à usage d'habitation	ne sont pas admis			admis
Habitat groupé (lotissement,...), parcs résidentiels de loisirs	ne sont pas admis			admis

Concernant les constructions existantes, sont également admises dans les zones A, B, C et D du P.E.B. :

Habitat existant	Zone A	Zone B	Zone C	Zone D
Opérations de rénovation, de réhabilitation, d'amélioration, d'extension mesurée ou de reconstruction des constructions existantes	sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances			admis
Opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants	ne sont pas admis		si elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores	admis

En outre, les constructions admises par la réglementation du P.E.B. doivent respecter les normes de prescriptions phoniques suivantes :

Prescriptions d'isolation phoniques à respecter	Zone A	Zone B	Zone C	Zone D
Constructions à usage d'habitation	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)
Locaux d'enseignement et de soins	47 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)
Locaux à usage de bureaux et recevant du public	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)

D) Voies bruyantes

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions :

- de la loi n°92-14444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit ;
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et leurs équipements ;
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres ;
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit ;
- de l'arrêté préfectoral du 7 Juin 2000 relatif au classement des voies bruyantes.

Un tableau recensant les différents tronçons d'infrastructure concernés par un classement au titre des voies bruyantes est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Ces zones de bruit sont repérées au document graphique « Périmètres reportés à titre d'information » présent en Annexes du Plan Local d'Urbanisme.

Les arrêtés fixant leurs dispositions sont portés en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

VII. DISPOSITIONS
PARTICULIERES AU TITRE DE LA
PROTECTION DU PATRIMOINE BATI
ET PAYSAGER
(ARTICLES L.151-19 ET 23 DU CODE DE L'URBANISME)

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

L'article L.151-23 du code de l'urbanisme permet « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation » Il peut « localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

A ce titre, au-delà des dispositions générales du chapitre 1 et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les chapitres 2 à 6 du règlement, le présent PLU identifie :

1- Des espaces verts protégés (EVP) à protéger ou à réaliser

Ces secteurs végétalisés doivent conserver leur aspect végétal prédominant :

- un maximum de 5 % de leur superficie peut faire l'objet d'une emprise au sol par une construction ou utilisation du sol ;
- un maximum de 15 % de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation (par exemple : piscines, terrasses, escaliers, allées) ;
- au moins 85 % de leur superficie doit être maintenue végétalisée ;
- tout individu végétal de plus de 4 m de hauteur doit être conservé sur l'emprise concernée par l'EVP, sauf si son état sanitaire ne le permet pas.

En cas de nécessité de déplacement d'un individu végétal visé précédemment, et si ce déplacement est techniquement réalisable, l'individu végétal sera planté prioritairement dans l'emprise concernée par l'EVP ou à défaut dans l'emprise du terrain affecté au projet. Si le déplacement n'est pas réalisable, un individu végétal au moins équivalent en taille adulte sera planté prioritairement dans l'emprise concernée par l'EVP ou à défaut dans l'emprise du terrain affecté au projet.

Liste des EVP visant à protéger le patrimoine naturel des canaux de la ville

Nom du canal	Situation géographique de l'EVP (<i>valeur indicative</i>)
Charran 1	Grand Charran/Av. du Grand Charran/M. Dormoy/parallèle Joffre-Barthou
Charran 2	Grand Charran/impasse du Grand Charran
Flavie	Rue A. Paré/Place Laennec/imp. du Cire
Fosse de Montal	Valensolles/stade Puech
Grande Marquise	Les Baumes/Chateauvert/Ch. de Robinson: entre Ch. de Robinson et Av. des Baumes
La rabine	Itchévan/iles
Les iles	Les iles/la Comète
Malcontents Nord	Chateauvert/V.Hugo/M.Faure
Malcontents Sud	Valence Sud 1/Fontlozier/La Palla
Moulins	Chateauvert/entre Ch. Du Thon et rue P. Bert
Petit Thon	entre r. D. Defoé et Ch. Du Thon
Petite Marquise	Ch. De Laprat/Imp. De la petite Marquise
Ruisseau de l'Epervière	Epervière/Trinitaires/iles
Thibert	Les Baumes/parallèle à la rue de Thibert
Thon	Ch. du Thon/r. des Moulins

2- Des canaux à protéger

Considérant que les canaux repérés au titre des articles L 151-19 et 23 représentent un élément important du paysage valentinois, il est exigé un recul des bâtiments, annexes ou clôtures de 4 m minimum par rapport à l'axe des canaux indiqués au document graphique.

Par ailleurs, En application des dispositions de l'arrêté préfectoral n°5121 du 02 décembre 1968, il est rappelé qu'un recul de 4m maximum à partir de la berge peut être imposé aux constructions et clôtures afin de faciliter le passage des engins mécaniques servant aux opérations de curage.

Les travaux de confortement/remise en état des murs et murets bordant les berges, surmontés ou non d'une clôture, seront instruits dans le cadre d'une demande d'autorisation d'urbanisme, quelle que soit leur implantation par rapport à l'axe du canal et sous réserve de l'avis du service gestionnaire.

VIII.CRITERES DE DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE ET DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS DIRECTEMENT LIEES ET NECESSAIRES A SON ACTIVITE

Une exploitation agricole est définie comme une « unité économique et technique, d'une surface pondérée au moins égale à la surface minimale d'assujettissement (SMA) prévue par le schéma directeur régional des exploitations agricoles, ou à défaut à la moitié de la surface minimale (SM) prévue par le schéma départemental des structures, sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L311-1 du Code rural et de la pêche maritime.

En application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code rural et de la pêche maritime, sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Les conditions générales d'obtention d'une autorisation du droit des sols concernent les locaux d'habitation, les ouvrages et installations techniques, les locaux de vente des produits de l'exploitation, et les locaux liés à l'accueil touristique.

Ces conditions sont cumulatives, se fondent sur la notion d'exploitation agricole et impliquent :

- l'exploitation d'une unité économique viable ;
- par un exploitant à titre principal ;
- l'affiliation à MSA.

Les trois conditions cumulatives de base peuvent être précisées par les points suivants :

- l'obtention de la dotation jeune agriculteur (DJA), sans être suffisante à elle seule, est un indice fort à prendre en compte ;
- pour les sociétés dont l'objet principal est l'exploitation agricole, il pourra être examiné la possibilité de réaliser plusieurs habitations dans la mesure où les bâtiments envisagés forment un ensemble cohérent avec les bâtiments existants ;
- le cas des exploitations multipolaires fera l'objet d'un examen portant sur les caractéristiques de l'exploitation ;
- dans le cadre d'une expropriation entraînant un grave déséquilibre, la situation nouvelle de l'exploitant sera prise en considération ;
- dans certains cas particuliers (hors sol, petits élevages de chiens, lapins, escargots ...) l'avis de la commission départementale d'orientation agricole (CDOA) pourra être requis ;
- sont exclues, parce que ne possédant pas une exploitation agricole les professions suivantes, relevant cependant de MSA : paysagiste, entreprise de travaux agricoles, élagueur...
- les activités « d'accueil à la ferme » pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

Critères jurisprudentiels

En application de la jurisprudence issue des Tribunaux, pour être directement lié et nécessaire à l'exploitation agricole, pour tout projet de construction, et particulièrement dans le cas de création d'un logement d'habitation, il conviendra qu'existe un lien suffisant entre ce projet et l'activité agricole.

Critères jurisprudentiels liés aux locaux d'habitation, aux ouvrages et installations techniques, aux locaux de vente des produits de l'exploitation :

- existence d'un projet d'exploitation justifiant la construction : elle est fonction de la superficie, du matériel, des bâtiments existants et de la nature de l'activité ;
- localisation adaptée : Ces constructions devront former un ensemble cohérent avec les bâtiments existants sauf cas exceptionnels justifiés ;
- absence de locaux existants répondant aux besoins.

Pour les logements des salariés agricoles, en plus :

- justification de l'emploi (attestation MSA) ;
- durée du contrat de travail (permanent ou saisonnier) ;
- Ces constructions doivent trouver leur place en priorité dans les bâtiments existants du siège d'exploitation ou en continuité de ces bâtiments, ou, si ce n'est pas possible, la construction devra former un ensemble cohérent avec les bâtiments du siège d'exploitation.

Dans le cadre des saisonniers, il sera demandé une déclaration d'antériorité sur les cinq dernières années, sauf en cas d'installation.

Critères jurisprudentiels liés aux constructions d'accueil touristique ayant pour support l'exploitation agricole (exemple : gîtes, chambre d'hôtes).

- Ces constructions doivent trouver leur place en priorité dans les bâtiments existants du siège d'exploitation ou en continuité de ces bâtiments, ou, si ce n'est pas possible, la construction devra former un ensemble cohérent avec les bâtiments du siège d'exploitation ;
- Ces constructions doivent de plus constituer un complément économique nécessaire à une exploitation agricole existante.

L'application de ces critères suppose un examen approfondi des dossiers de demande, voire une visite des lieux permettant de recueillir les éléments utiles lorsque ceux-ci ne se dégagent pas de la lecture du dossier.

IX. LEXIQUE

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

Alignement : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.

Annexe : bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive: abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

Les annexes ne sont pas contiguës aux bâtiments principaux auxquels leur fonctionnement est lié.

Arbre de haute tige : Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

Clôture : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

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

Construction : le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations qui entrent dans le champ d'application du droit des sols, qu'ils soient soumis à permis de construire, à déclaration préalable, ou qui en sont exemptés.

Construction à usage d'artisanat : il s'agit des constructions où sont notamment exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.

Construction à usage de bureaux : il s'agit des constructions où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique.

Construction à usage d'hébergement hôtelier : il s'agit des constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (blanchisserie, accueil,..).

Construction à usage de commerce : il s'agit des constructions où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Ne rentre pas dans la catégorie commerce les établissements de dépôt et d'enlèvement des marchandises qui rentrent dans la catégorie construction à usage d'entrepôt.

Construction à usage d'entrepôt : il s'agit des constructions dans lesquels les stocks sont conservés et où ces derniers constituent la surface dominante d'un bâtiment. Les entrepôts constituent notamment la surface de réserve des bâtiments à destination commerciale.

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

Emprises publiques : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, délaissés de tout ordre...).

Espaces libres et espaces verts en pleine terre : Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement imperméabilisées ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Les espaces verts en pleine terre correspondent aux espaces d'agrément végétalisé en pleine terre.

Logement de fonction : lorsque la présence permanente est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des installations.

Piscines : les piscines constituent des constructions et sont à ce titre assujetties aux règles d'implantation fixées au PLU.

Ordre continu : ordre ininterrompu sur le plan horizontal et sur le plan vertical, balcons et saillies exclus.

Remblais : Apport de terre supplémentaire sur le terrain naturel

Reconstruction après sinistre :

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement ne permettent pas la reconstitution d'un bâtiment sinistré depuis moins de 10 ans, la reconstruction de ce bâtiment est admise conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme avec une volumétrie à l'identique de celle du bâtiment sinistré, légalement autorisé.

Sol naturel : il s'agit du sol existant avant travaux.

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.

Unité foncière : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. Les parcelles coupées par une voie ne constituent pas une unité foncière.

Voie à grande circulation : Il s'agit des voies (Routes Nationales, Route Départementales, voies express, autoroutes...) classées par le décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 fixant la liste des routes à grande circulation.

X. LISTE DES AXES CONCERNES PAR DES LISERES DE HAUTEUR

Lorsqu'une voie est concernée par un liseré graphique, la hauteur maximale définie par le liseré l'emporte sur la hauteur relative et la hauteur maximale définie dans le règlement de zone.

Nom des Voies par alignement repéré au Plan	Hauteurs	Zones concernées
Avenue Gambetta – Bd Bancel – Bd Maurice Clerc – Bd d'Alsace – Bd Vauban	26 m	UA / UP2
Avenue Felix Faure – entre rue Faventines et avenue Sadi Carnot	30 m	UB
Avenue Félix Faure - entre rue des Alpes et rue Faventines	34 m	UB
Rue des Alpes - entre avenue Félix Faure et rue du Parc	26 m	UB
Bd Général de Gaulle	30 m	UB
Bd Général de Gaulle – Place de la République – Avenue Gambetta	26 m	UB
Avenue de Verdun	26 m	UB
Avenue Victor Hugo partie sud à partir du carrefour avec Maurice Faure	23 m	UC / UP3 / UP4
Avenue de Chabeuil	23 m	UB
Avenue de Romans entre le giratoire de l'avenue de l'Yser et celui du bd Kennedy	23 m	UB
Boulevard Kennedy-Churchill-Roosevelt – en zones UD et UD1	15 m	UD / UD1
Boulevard Kennedy-Churchill-Roosevelt – en zone UE	23 m	UE