

COMMUNE DE VILLE LA GRAND

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Modification N° 7

Certifié conforme,

Le Maire,
Nadine JACQUIER



SOMMAIRE

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en six titres :

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1 - Champ d'application territoriale
- Article 2 - Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol
- Article 3 - Division du territoire en zones
- Article 4 - Adaptations mineures
- Article 5 - Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol
- Article 6 - Droit de préemption urbain
- Article 7 - Antennes
- Article 8 - Prise en compte du bruit et isolation phonique
- Article 9 - Risques naturels
- Article 10- Plan d'exposition au bruit
- Article 11- Eléments remarquables du paysage au titre de l'article L123.1.7
- Article 12- Accès sur les routes départementales hors agglomération

DEFINITIONS

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone U

- Chapitre 1 Secteur Ua
- Chapitre 2 Secteur Ub
- Chapitre 3 Secteur Uc
- Chapitre 4 Secteur Ue
- Chapitre 5 Secteur UL
- Chapitre 6 Secteur Up
- Chapitre 7 Secteur Ux
- Chapitre 8 Secteur Uv

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Dispositions applicables à la zone AU

- Chapitre 1 Secteur AU
- Chapitre 2 Secteur AUa

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

- Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone A

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

- Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone N

TITRE VI – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (Article 11)

TITRE I –DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement de PLU est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme en vigueur avant la recodification du 1^{er} janvier 2016.

Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **Ville La Grand**.
Il s'applique également aux cours d'eaux domaniaux ou non.

Article 2 - Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des Sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et du paysage, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.
- Les prescriptions nationales ou particulières, fixées en application des articles L 101-3 et L 102-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique.
- Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L151-43 du Code de l'Urbanisme.

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un trait, et repérées au plan par les indices suivants :

Zones urbaines

Zones U dites zones urbaines, elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés, et aux secteurs dans lesquels les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et éventuellement à l'intérieur de ces zones, la localisation des terrains cultivés à protéger et inconstructibles.

Zones à urbaniser

Zones AU, dites zones à urbaniser, destinées à être ouvertes à l'urbanisation qui peuvent être urbanisées à l'occasion soit d'une modification du plan d'occupation des sols ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Elles comportent les secteurs AU indicés urbanisables à court terme lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, pour lesquelles les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions de leur aménagement.

Zones agricoles

Zones A dites zones agricoles, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Zones naturelles et forestières

Zones N, dites zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L 113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- **Un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (au titre de l'article L.151-41, 5° du Code de l'Urbanisme) qui vise à préserver un foncier en vue d'une définition plus précise d'une opération d'ensemble.**

Article 4 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 (sauf pour les interdictions) des règlements de chacune des zones, ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 - Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol

- 1) Les travaux de construction de serres, vérandas ou modifications de façades, ainsi que la pose d'enseignes publicitaires et l'édification de clôtures sont soumis à déclaration de travaux.
- 2) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation
- 3) Dans les espaces boisés classés :
 - les demandes de défrichement sont irrecevables,
 - les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.
- 4) Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation, exceptés pour les bois énumérés à l'article L 311.2 du Code Forestier.

Article 6 – Droit de préemption urbain

La commune a mis en place le droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

Article 7 – Antennes

L'installation d'une antenne parabolique au-delà d'un mètre de diamètre est soumise à déclaration préalable.

Article 8 – Prise en compte du bruit et isolation phonique

L'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit a prescrit la réalisation d'un recensement et d'un classement des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic.

Les modalités de réalisation de ce travail ont été précisées par :

- le décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation.
- 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'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Le classement des infrastructures routières et ferroviaires sur le territoire communal a été défini par arrêté préfectoral de classement n° 99-609 du 16 septembre 1999.

A ce titre sont concernées :

- La voie ferrée, classée en infrastructure bruyante de catégorie 3 et affectée par des zones de bruit d'une largeur de 100 m de part et d'autre du bord extérieur de la voie.
- La RN 206, classée en infrastructure de catégorie 3 et affectée par des zones de bruit d'une largeur de 100 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée.
- La rue des Voirons, classée en infrastructure de catégorie 3 et affectée par des zones de bruit d'une largeur de 100 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée.
- La rue des enfants du monde, classée en infrastructure de catégorie 4 et affectée par des zones de bruit d'une largeur de 100 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée.
- La rue du Pont neuf, classée en infrastructure de catégorie 3 et affectée par des zones de bruit d'une largeur de 100 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée.
- La rue Albert Hénon, classée en infrastructure de catégorie 3 et affectée par des zones de bruit d'une largeur de 100 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée.
- La rue des Buchillons, classée en infrastructure de catégorie 3 et affectée par des zones de bruit d'une largeur de 100 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée.
- La rue de la République, classée en infrastructure de catégorie 4 et affectée par des zones de bruit d'une largeur de 30 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée.
- La rue du commerce, classée en infrastructure de catégorie 4 et affectée par des zones de bruit d'une largeur de 30 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée.
- La rue des Deux Montagnes Québec, classée en infrastructure de catégorie 4 et affectée par des zones de bruit d'une largeur de 30 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée.
- La rue des Esserts, classée en infrastructure de catégorie 4 et affectée par des zones de bruit d'une largeur de 30 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée.
- La rue Léon Bourgeois, classée en infrastructure de catégorie 4 et affectée par des zones de bruit d'une largeur de 30 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée.

Article 9 – Risques naturels

La commune de Ville La Grand est concernée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (arrêté préfectoral en date du 14 décembre 1998). Ce document est annexé au PLU.

Les risques pris en compte concernent :

- les mouvements de terrain,
- les débordements torrentiels.

Le PPR définit trois types de zones :

- les zones blanches sans risque naturel prévisible significatif et dont la construction n'est pas réglementée par le PPR.
- Les zones bleues où les risques sont considérés comme moyens ou faibles et admissibles moyennant l'application de mesures de prévention économiquement acceptables eu égard aux intérêts à protéger. Des prescriptions sont imposées par le règlement du PPR.
- Les zones rouges où les risques sont considérés comme forts et où il n'existe pas de mesure de protection efficace et économiquement acceptable pouvant permettre l'implantation de constructions ou ouvrages autres que ceux cités dans le règlement correspondant du PPR

Les zones rouges et bleues du PPR sont reportées sur le plan de zonage du PLU.

1 - Dans les zones rouges :

- soumises à risque torrentiel (risque fort):

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, y compris les remblais de tout volume et autres dépôts de matériaux (notamment produits dangereux et flottants) à l'exception de celles autorisées ci-après à condition qu'elles n'aggravent pas les risques et n'en provoquent pas d'autres :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations implantées antérieurement à la publication du plan de PPR notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toits,
- Sous réserve qu'ils ne soient pas destinés à l'occupation humaine : les abris légers annexes des bâtiments d'habitation ne dépassant pas 20 m² d'emprise au sol, et les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les utilisations agricoles traditionnelles : parcs, prairies de fauche, gestion forestière
- Les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques,
- L'aménagement de terrains à vocation sportive ou de loisirs, sans hébergement,
- Les carrières et extractions de matériaux sous réserve qu'une étude d'impact préalable intègre la gestion des risques naturels.

- soumises à risque de glissement de terrain (risque fort):

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, y compris les remblais de tout volume à l'exception des occupations et utilisations du sol suivantes à condition qu'elles n'aggravent pas les risques et n'en provoquent pas de nouveaux :

- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations implantées antérieurement à la publication du plan de PPR,
- Sous réserve qu'ils ne soient pas destinés à l'occupation humaine : les abris légers annexes des bâtiments d'habitation ne dépassant pas 20 m² d'emprise au sol, et les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole ou forestière ou piscicole,
- Les utilisations agricoles traditionnelles : parcs, prairies de fauche, gestion forestière
- Les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques,

- L'aménagement de terrains à vocation sportive ou de loisirs, sans hébergement,
- Les carrières et extractions de matériaux sous réserve qu'une étude d'impact préalable intègre la gestion des risques naturels.

2 - Dans les zones bleues :

- Soumises au risque d'instabilité de terrain (risque faible et distant)

- L'assainissement des eaux usées et pluviales ne devra pas infiltrer d'eau dans les sols
- Les réseaux d'évacuation des eaux pluviales seront dimensionnés de façon à accepter le surcroît de débit sans créer ni aggraver de risques. L'ensemble des réseaux humides sera entretenu pour éviter les fuites dans les terrains traversés.

- Soumises au risque d'instabilité de terrain (risque faible)

- Les eaux pluviales et les eaux superficielles venant de l'amont seront collectées et évacuées, les parcelles concernées par le projet seront drainées. Les eaux récupérées seront évacuées par canalisation étanche vers un émissaire naturel capable de les recevoir. Le drainage ne devra pas induire de nouvelles contraintes (augmentation de l'érosion dans les exutoires naturels, saturation du réseau, inondation).
- L'assainissement des eaux usées ne devra pas s'infiltrer dans les sols sans préjudice des directives sanitaires en vigueur.

- Soumises au risque d'instabilité de terrain (risque moyen)

Les abris légers annexes des bâtiments d'habitation ne dépassant pas 20 m² d'emprise au sol, et sous réserve qu'ils ne soient pas destinés à l'occupation humaine, ou que leur construction n'aggrave les risques et n'en provoque de nouveaux, ne sont pas concernés par les prescriptions suivantes.

- L'assainissement des eaux usées ne devra pas s'infiltrer dans les sols sans préjudice des directives sanitaires en vigueur.

De plus pour les constructions futures et les extensions de plus de 20 m² :

- Tous travaux de terrassement devront faire l'objet d'une étude de stabilité préalable spécifiant les techniques de stabilisation et de drainage à mettre en œuvre. Ils devront être drainés,
- Une étude géotechnique et hydrogéologique préalable à la construction, spécifiant les modalités de construction du bâti, et de drainage des parcelles concernées est obligatoire,
- Les eaux récupérées de drainage ainsi que les eaux pluviales seront évacuées par canalisation étanche vers un émissaire naturel capable de les recevoir. Le drainage ne devra pas induire de nouvelles contraintes (augmentation de l'érosion dans les exutoires naturels, saturation du réseau, inondation).

- Soumises au risque torrentiel en zone urbanisée (risque faible ou moyen)

- Aucune implantation ne pourra être admise avant la réalisation de travaux collectifs réduisant le risque en supprimant les débordements à l'origine de ce risque jusqu'à la crue centennale.
- Toute modification du bâti existant entraînant une augmentation de l'emprise au sol de plus de 20 m² est interdite.

- Soumises au risque torrentiel les Ponts (risque moyen)

Prescription applicable aux constructions futures et extensions de plus de 20 m² :

- Toute nouvelle implantation ne devra pas faire obstacle à l'écoulement de la crue centennale et ne devra pas être vulnérable vis-à-vis de cette même crue.

Prescriptions applicables aux autres constructions :

Se reporter aux prescriptions applicables à la zone rouge soumise aux risques torrentiels (risque fort).

Article 10 – Plan d'Exposition au Bruit (PEB)

La commune de Ville La Grand est concernée par le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome d'Annemasse, Il limite la constructibilité et distingue quatre secteurs :

Zone A

Si les règles des zones du PLU l'autorisent,

Pour les constructions nouvelles :

Sont autorisés :

- Les logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs en transit
- Les logements de fonction nécessaires aux activités commerciales ou industrielles si l'implantation est situé dans un secteur déjà urbanisé
- Les immeubles d'habitation directement liés et nécessaires à l'activité agricole si l'implantation est situé dans un secteur déjà urbanisé
- Les constructions à usage industriel, commercial et de bureau si elles ne risquent pas d'entraîner l'implantation d'une population permanente.

Pour les constructions existantes :

- la rénovation ; la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction peuvent être admises si elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil de population résidente. Mais les opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain sont interdites.

Pour les équipements publics ou collectifs :

- Les équipements ne sont admis que lorsqu'ils sont nécessaires soit à l'activité aéronautique ou s'ils sont indispensables aux populations existantes,

Toutes les autres constructions sont interdites et en particulier les maisons d'habitation individuelles, l'habitat groupé (lotissement, parcs résidentiels de loisirs, et immeubles collectifs)

Zone B

Si les règles des zones du PLU l'autorisent,

Pour les constructions nouvelles :

Sont autorisés :

- Les logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs en transit
- Les logements de fonction nécessaires aux activités commerciales ou industrielles
- Les immeubles d'habitation directement liés et nécessaires à l'activité agricole
- Les constructions à usage industriel, commercial et de bureau si elles ne risquent pas d'entraîner l'implantation d'une population permanente.

Pour les constructions existantes :

- la rénovation ; la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction peuvent être admises si elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil de population résidente. Mais les opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain sont interdites.

Pour les équipements publics ou collectifs :

- Les équipements ne sont admis que lorsqu'ils sont nécessaires soit à l'activité aéronautique ou s'ils sont indispensables aux populations existantes,

Toutes les autres constructions sont interdites et en particulier les maisons d'habitation individuelles, l'habitat groupé (lotissement, parcs résidentiels de loisirs, et immeubles collectifs)

Zone C

Si les règles des zones du PLU l'autorisent,

Pour les constructions nouvelles :

Sont autorisés :

- Les logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs en transit
- Les logements de fonction nécessaires aux activités commerciales ou industrielles
- Les immeubles d'habitation directement liés et nécessaires à l'activité agricole
- Les habitations individuelles si le secteur d'accueil est déjà urbanisé et desservi par des équipements publics et si elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil.
- Les constructions à usage industriel, commercial et de bureau si elles ne risquent pas d'entraîner l'implantation d'une population permanente.

Pour les constructions existantes :

- la rénovation ; la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction peuvent être admises si elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil de population résidente.
- les opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain sont autorisées sous réserve de se situer dans un des secteurs délimités pour permettre le renouvellement urbain des quartiers et des villages existants, à condition de ne pas entraîner d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores.

Pour les équipements publics ou collectifs :

- Les équipements ne sont admis que lorsqu'ils sont nécessaires soit à l'activité aéronautique et les autres équipements publics ou collectifs s'ils ne conduisent pas à exposer de nouvelles populations résidentes aux nuisances sonores.

Toutes les autres constructions sont interdites et en particulier, l'habitat groupé (lotissement, parcs résidentiels de loisirs, et immeubles collectifs)

Zone D

Si les règles des zones du PLU dans lesquelles elles sont situées l'autorisent, toutes les constructions sont autorisées sous réserve d'une protection phonique et de l'information des futurs occupants.

Toutes les constructions qui seront autorisées dans les zones de bruit conformément aux dispositions évoquées aux paragraphes précédents doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation (art L147.6 du code de l'urbanisme).

Article 11 – Eléments remarquables du paysage au titre de l'article L123.1.7 (nouveau code : L151-19) du code de l'urbanisme.

En référence à l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme (nouveau code : L151-19), le PLU peut "identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique, ou écologiques à définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection."

- A l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application du Code de l'urbanisme qui impose une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux détruisant un élément du paysage identifié.
- Sur la commune de Ville La Grand des alignements "d'éléments du paysage à protéger" sont délimités sur le secteur de Marsaz afin d'établir une protection des murs anciens existants.

Article 12 – Accès sur les routes départementales hors agglomération

Hors agglomération, les accès le long des routes départementales doivent être limités, en privilégiant ceux existants, si les conditions de sécurité sont satisfaisantes.

Ainsi lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit préalablement à toute exécution de travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires au regard des exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications d'utilisation d'un accès ou la création d'un accès n'impliquent pas d'autorisation d'urbanisme

Article 13 – Risques technologiques

La commune de Ville La Grand est traversée par des canalisations de gaz qui imposent certaines protections. Ces protections sont décrites en annexe dans les servitudes d'utilité publique. Les secteurs de dangers sont identifiés par une trame spécifique sur le document graphique du règlement :

- Secteur PEL : premiers effets létaux, (zone de dangers graves)
- Secteur ELS : effets létaux significatifs (zone de dangers très graves)
- Secteur IRE : effets irréversibles (zone de dangers significatifs)

En raison des risques potentiels qu'elles présentent, outre les servitudes d'utilité publiques qu'elles engendrent, les canalisations de transport de matières dangereuses donnent lieu à la définition de trois zones de dangers dans lesquelles une forte vigilance doit être observée : la zone des dangers significatifs pour la vie humaine (correspondant aux effets irréversibles) ; la zone des dangers graves pour la vie humaine (correspondant aux premiers effets létaux) ; la zone des dangers très graves pour la vie humaine (correspondant aux effets létaux significatifs).

Il convient de faire preuve de vigilance dans une zone dénommée bande d'étude située de part et d'autre d'une canalisation de transport de matières dangereuses résultant de la zone des effets significatifs du scénario d'accident majorant retenu pour la canalisation concernée pour éviter en particulier de densifier l'urbanisation.

Dans la zone des dangers significatifs (IRE) le maire devra informer le transporteur, des projets de construction le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'impact du projet sur son ouvrage, et gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation en mettant en œuvre les dispositions compensatoires nécessaires, le cas échéant.

Dans la zone des dangers graves (PEL), la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie est proscrite. Les installations nucléaires de base sont interdites.

Dans la zone des dangers très graves (ELS), la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur, la construction ou l'extension des établissements recevant du public, susceptibles de recevoir plus de 100 personnes et les installations nucléaires de base sont interdites.

Lorsqu'une canalisation n'est pas protégée, mais qu'une protection est prévue à plus ou moins long terme, il est possible de prévoir des projets qui actuellement seraient interdits car situés à l'intérieur de la zone des dangers graves ou très graves, mais qui pourront être autorisés en accord avec GRTGAZ une fois que la canalisation sera protégée, à condition qu'ils soient situés à l'extérieur de la zone des dangers graves ou très graves subsistant après protection.

➤ DEFINITIONS DE BASE

Affouillement – Exhaussement des sols

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Aires de stationnement :

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

Aires de jeux et de sports :

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de kartings ou de circuits automobiles, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

Aménagement :

Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexes à l'habitation

Les annexes sont des constructions attenantes ou non attenantes à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation ; exemples : abris de jardin, bûchers, piscines ou garages etc

Association foncière urbaine (A.F.U.) :

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines quelle que soit la régularité de son tracé.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine Public Routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L 111.1 et L 111.2 du Code de la Voirie Routière).

Bâti existant

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque le clos et le couvert sont assurés ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

Caravane

Est considérée comme caravane tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction. (Voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravane introduite dans la définition : dépôts de véhicules).

Changement de destination

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, elle est subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L441-1. (Sauf lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière). Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme.

Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

Constructions à usage d'activité économique

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier
- de commerce
- de bureaux ou de services
- artisanal
- industriel
- d'entrepôts commerciaux
- de stationnement
- agricole

Et d'une façon générale, toute construction qui ne soit pas à usage d'habitation, d'annexe, d'équipement collectif ou qui ne constitue pas un ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des services publics.

Constructions à usage d'équipement collectif

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels ...) ainsi que des constructions privées de même nature.

Constructions à usage d'entrepôt commercial

Il s'agit de bâtiments caractéristiques de type bâtiments de logistique, à ne pas confondre avec la surface de réserve dans les bâtiments à usage commercial.

Constructions à usage de stationnement

Il s'agit de parcs de stationnement en silo ou souterrain, qui ne constituent pas de surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activités.

Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole

Il s'agit de toutes occupations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation dans le cadre de l'activité agricole comme :

- Bâtiments d'habitation (logement de l'exploitant et logement du personnel)
- Constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation).
- Les exhaussements et affouillements liés à l'activité agricole
- Dans le cadre des activités de tourisme à la ferme, le camping à la ferme, les aires naturelles de camping et l'aménagement des bâtiments existants (dont le clos et le couvert sont assurés) en gîtes, chambres d'hôtes et fermes-auberges.
- Bâtiments liés à la vente des produits agricoles locaux
- Bâtiments techniques liés à l'exploitation

Dépôt de véhicules

Dépôts de plus de 10 véhicules, non soumis au régime de stationnement des caravanes, ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire.

Défrichement

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Emplacement Réserve :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut, dès que le PLU est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais fixés par le code de l'urbanisme.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard 2 ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un Plan Local d'Urbanisme peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L 13.10 et L 13.11 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Emprise au sol

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. » ;

Ensemble d'habitations

Ensemble immobilier comprenant plusieurs habitations soit sous forme d'un ou plusieurs immeubles collectifs, soit sous forme de maisons individuelles construites dans une même opération en une ou plusieurs tranches.

Espaces boisés classés

Article L113-1

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Article L113-2

Le classement 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. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Exploitation agricole

- Est considérée comme exploitation agricole une unité économique dirigée sous forme individuelle ou collective ayant une activité de production agricole correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal, générant des revenus professionnels,
- Et justifiant de l'exploitation d'une surface au moins égale à une SMI (surface minimale d'installation : 16 ha dans les communes classées en zone de montagne, 18 ha hors zone montagne) avec application des coefficients d'équivalence, surface située dans un rayon de 5 km du lieu d'implantation du siège d'exploitation.
- Et retirant de ses revenus agricoles plus de 50 % des revenus et consacrant plus de 50 % de son temps de travail à l'activité agricole.
- Et justifiant de sa pérennité/viabilité

L'appréciation de ces critères, ainsi que les cas particuliers (limites de seuils ou de critères, valorisation des productions, diversification, activités dans le prolongement de l'activité agricole, productions ou élevages spécifiques, etc.) feront l'objet d'un avis des services compétents (DDAF/Chambre d'agriculture).

Garages collectifs de caravanes

Voir dépôts de véhicules.

Habitation de type individuel

Construction comportant un logement ou plusieurs sans parties communes bâties.

Habitation de type collectif

Construction comportant au moins deux logements desservis par des parties communes.

Habitations légères de loisirs

Constructions à usage non professionnel, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R111-16 du Code de la construction et de l'habitation. Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions par le Code de l'urbanisme.

Hauteur

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

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas d'assiette de la construction sur le tènement la recevant.

Impasse

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Installations et travaux divers

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- les aires de stationnement ouvertes au public
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et la dénivellation supérieure à 2m.

Lotissement

Constitue un lotissement au sens du code de l'urbanisme, toute division d'une propriété foncière, en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de mois de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de 2 le nombre de terrains issus de ladite propriété, sauf en matière successorale où le nombre est porté à 4.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

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

Opération groupée

Opération de construction groupant plusieurs constructions sous forme de lotissements ou de permis groupés.

Parcs d'attractions

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à 3 mois pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Piscine

Une piscine est une construction ; elle suit donc toutes les règles édictées pour ces dernières.

Reconstruction à l'identique

Elle est autorisée, lorsque cette reconstruction concerne un bâtiment détruit par un sinistre sur une période de moins de 10 ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le PLU en dispose autrement, et dès lors que ce bâtiment a été régulièrement édifié.

Reconstruction d'un bâtiment dans son volume

Il s'agit de bâtiments dont le clos et le couvert étaient encore assurés à la date de publication du PLU, c'est à dire ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit après la date de publication du PLU.

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. »

Stationnement de caravanes

Le stationnement de caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit qu'elle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme. Si tel n'est pas le cas, le stationnement de 6 caravanes au maximum sur un terrain pendant moins de 3 mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

Au-delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le maire, sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain aménagé susceptible d'accueillir les caravanes
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Surface minimum d'installation

Elle est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté du 12 septembre 1986).

Tènement

Unité foncière d'un seul tenant quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de 20 campeurs sous tentes, soit plus de 6 tentes ou caravane à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

Voirie

Les cotes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plate-forme. Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que les surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des projets en cause.

ZAC

Ces zones d'aménagement concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service
- d'installation et d'équipements collectifs publics ou privés

**TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U comporte plusieurs secteurs :

- **Le secteur Ua : secteur d'urbanisation ancienne**
- **Le secteur Ub : secteur d'extension de l'urbanisation**
- **Le secteur Uc : secteur d'habitat de moindre densité**
- **Le secteur Ue: secteur réservé aux équipements d'intérêt collectif**
- **Le secteur UL : secteur réservé aux activités de loisirs, de sports ou culturelles**
- **Le secteur Up : secteur de protection du patrimoine bâti**
- **Le secteur Ux : secteur réservé aux activités économiques**

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Secteur urbain correspondant à la partie centrale ancienne. Sa vocation principale est l'habitation, mais elle reste ouverte aux activités compatibles avec l'habitat (commerces, bureaux, hôtels, activités artisanales, services).

L'implantation du bâti doit respecter l'ordonnancement traditionnel et permettre une densification du tissu urbain.

La zone Ua est concernée sur certains secteurs identifiés sur le document graphique par l'article L123.1§16 (nouveau code : L151-15) du code de l'urbanisme (secteur S1) ;

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ua -1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article Ua 2,
- 4 - Les constructions à usage :
 - Agricole
 - D'entrepôt,
 - D'activité industrielle
 - De stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone, sauf celles mentionnées à l'article 2.
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules,
 - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article Ua -2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations de sol correspondant à la vocation de la zone sont admises, sauf celles interdites à l'article Ua1.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.
- Les annexes à l'habitation telles que définies dans les Dispositions Générales, si elles sont intégrées ou accolées au volume de la construction principale (sauf en cas d'impossibilité technique).
- Les constructions à usage de stationnement d'intérêt public.
- Les constructions à usage d'activité artisanale dans la limite de 400 m² de surface de plancher,.
- Les activités commerciales ou artisanales, dans la mesure où leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation peuvent induire des nuisances pour le voisinage, devront prendre toutes mesures afin de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.
- Les lotissements, les remembrements réalisés par des AFU, les constructions soumises à autorisations, portant sur une surface de plancher, de plus de 5000 m² à vocation d'habitat, ainsi que les ZAC comportant une programmation de logements, sous condition que dans ces opérations, en application des orientations du SCOT, 25% au moins des logements créés soient des logements locatifs sociaux et que 25% au moins de leur surface de plancher, totale soit consacrée aux logements locatifs sociaux »
- Dans les secteurs S1 identifiés au document graphique comme étant soumis à l'article L123.1§16 (nouveau code : L151-15) du code de l'urbanisme : à ce titre dans tout programme de logements : 30% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 30% de la surface de plancher, (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ua -3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE :

- 1) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères et de déneigement.
- 2) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment pour les véhicules de collecte des ordures ménagères.
- 3) Les voies réservées à la desserte interne des lotissements, les ensembles d'habitation et les ZAC et ouvertes à la circulation publique ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 5 m.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée : trottoirs ou cheminements indépendants d'une largeur minimale de 1.50 m sur au moins un côté de la chaussée.

Une continuité de circulation entre l'espace collectif privé et l'espace public est exigée, pour les piétons et les cycles.

Article Ua - 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

L'évacuation des eaux usées dans les réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Le déversement des eaux de piscine est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Leur déversement est interdit dans le milieu naturel.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, le raccordement à ce réseau est obligatoire et sera réalisé selon les directives du service gestionnaire des réseaux d'assainissement. Toutes les mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour la maîtrise des débits imposés par le gestionnaire.

Dans les secteurs où les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Des ouvrages de rétention pourront être exigés.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées après étude de sol, sur la parcelle et le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet, elles devront être traitées dans un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre à la voirie départementale.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les postes de transformation devront être intégrés aux bâtiments sauf en cas d'impossibilité technique.

L'ensemble des réseaux doit être enterré sauf en cas d'impossibilité technique.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

4 – Gaz :

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété, dans les haies ou clôtures.

Article Ua - 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées en façades dans une bande de 0 à 3 m par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes à modifier ou à créer,

Pour les constructions qui s'implanteront en recul :

- la continuité de l'alignement devra obligatoirement être assurée par des éléments architecturaux tels que porches, murs, etc... afin de clairement délimiter l'espace rue.
- L'espace entre l'alignement et la construction en retrait devra faire l'objet d'un traitement particulier tel que jardins, cour fermée etc.

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

1- Le long des voies les constructions doivent :

- Soit s'implanter en façade d'une limite séparative aboutissant aux voies à l'autre limite séparative aboutissant également aux voies (ordre continu).
- Soit s'implanter en façade à partir d'une seule limite séparative aboutissant aux voies (ordre semi-continu). Dans ce dernier cas, la distance entre la construction et la limite séparative ne doit pas être inférieure à 4 m.

Si la construction vient jouxter un bâtiment existant, elle devra avoir la même hauteur que le bâtiment existant.

2- Au delà d'une profondeur de 15 m, comptée à partir de l'alignement :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 4m
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées simultanément en limite, de façon contiguë, ou si la construction vient jouxter un bâtiment existant, dans ce cas elle devra avoir la même hauteur que le bâtiment existant.
- Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 4 m (extérieur de la margelle).

Les débords de toiture sont pris en compte pour l'application de ces règles.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

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

Non réglementé

Article Ua - 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0.6 pour les bâtiments d'activités économiques.
Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour les autres constructions.

Article Ua - 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage est limitée à 18 m.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,50 m si la clôture est pleine
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 m si la clôture est à claire voie.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

Article Ua - 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ua - 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé au minimum :

- deux places de stationnement par logement,
- et 1 place collective pour 2 logements dans le cas de ZAC ou de lotissements.
- Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation collective, 60% au minimum des places de stationnement seront réalisées en sous-sol ou couvertes.

Concernant les activités économiques et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

Article Ua - 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 5 %.
- 3) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 4 places.
- 4) Dans les ensembles d'habitations, il est exigé :
 - Une aire de jeux aménagée,
 - Et des espaces collectifs autres que voies de desserte (cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 5 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs pourront être traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.
- 5) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- 6) Les espaces extérieurs des parcelles d'implantations commerciales ou d'activités devront être plantées à hauteur de 10 % de la surface. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés ou plantés d'espèces couvre sol.

Article Ua - 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ub

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Secteur urbain correspondant à la première périphérie du centre ancien. Sa vocation principale est l'habitation, mais elle reste ouverte aux activités compatibles avec l'habitat (commerces, bureaux, hôtels, activités artisanales, bureaux, services).

Le secteur Ub est concerné par le plan de prévention des risques naturels : se reporter aux dispositions générales et aux dispositions du PPR.

La zone Ub comporte un secteur Ubc à dominante commerciale.

La zone Ub comporte un secteur Ube correspondant aux espaces de fonctionnement des écoles de Potière et de Cornières.

La zone Ub est concernée sur certains secteurs identifiés sur le document graphique par l'article L123.1§16 (nouveau code : L151-15) du code de l'urbanisme (secteur S1); et par l'article L123.2b (nouveau code : L151-41) du code de l'urbanisme (secteur S2).

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ub -1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article Ub-2,
- 4 - Les constructions à usage :
 - Agricole,
 - D'entrepôt,
 - D'activité industrielle,
 - De stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone, sauf celles mentionnées à l'article 2.
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules,
 - les garages collectifs de caravanes.
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article Ub - 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le secteur Ub

Toutes les occupations et utilisations de sol correspondant à la vocation de la zone sont admises, sauf celles interdites à l'article Ub-1.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.
- Les annexes à l'habitation telles que définies dans les Dispositions Générales, si elles sont intégrées ou accolées au volume de la construction principale (sauf en cas d'impossibilité technique).
- Les constructions à usage de stationnement sous réserve d'être d'intérêt public.
- Les commerces et les locaux à usage artisanal sont limités à 300m² de surface de vente.
- Les activités commerciales ou artisanales, dans la mesure où leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation peuvent induire des nuisances pour le voisinage, devront prendre toutes mesures afin de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.
- Les lotissements, les remembrements réalisés par des AFU, les constructions soumises à autorisations, portant sur une surface de plancher, de plus de 5000 m² à vocation d'habitat, ainsi que les ZAC comportant une programmation de logements, sous condition que dans ces opérations, en application des orientations du SCOT, 25% au moins des logements créés soient des logements locatifs sociaux et que 25% au moins de leur surface de plancher, totale soit consacrée aux logements locatifs sociaux »
- Dans les secteurs S1 identifiés au document graphique comme étant soumis à l'article L123.1§16 (nouveau code : L151-15) du code de l'urbanisme : à ce titre dans tout programme de logements : 30% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 30% de la surface de plancher, (arrondie à l'entier supérieur) du programme.
- Le secteur S2 identifié au document graphique comme étant soumis à l'article L123.2.b (nouveau code : L151-41) du code de l'urbanisme est réservé à un programme comportant au minimum 15 logements locatifs aidés tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur.
- **Il est rappelé que les secteurs exposés aux zones de danger des canalisations de gaz, sont soumis aux dispositions de l'article 13 des dispositions générales figurant au titre 1 du présent règlement.**

Dans le secteur Ubc

Toutes les occupations et utilisations de sol correspondant à la vocation de la zone sont admises, sauf celles interdites à l'article Ub-1.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.
- Les annexes à l'habitation telles que définies dans les Dispositions Générales, si elles sont intégrées ou accolées au volume de la construction principale (sauf en cas d'impossibilité technique).
- Les constructions à usage de stationnement sous réserve d'être d'intérêt public.
- Les activités commerciales ou artisanales, dans la mesure où leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation peuvent induire des nuisances pour le voisinage, devront prendre toutes mesures afin de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.
- Les lotissements, les remembrements réalisés par des AFU, les constructions soumises à autorisations, portant sur une surface de plancher de plus de 5000 m² à vocation d'habitat, ainsi que les ZAC comportant une programmation de logements, sous condition que dans ces opérations, en application des orientations du SCOT, 25% au moins des logements créés soient des logements locatifs sociaux et que 25% au moins de leur surface de plancher totale soit consacrée aux logements locatifs sociaux »
- Les activités commerciales autorisées à l'exclusion de toute nouvelle implantation dans la zone considérée.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ub - 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- 3) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public, ou avec un retrait de 5 m par rapport à l'alignement

VOIRIE :

- 1) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères et de déneigement.
- 2) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment pour les véhicules de collecte des ordures ménagères.
- 3) Les voies réservées à la desserte interne des lotissements, les ensembles d'habitation et les ZAC et ouvertes à la circulation publique, ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 6 m.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée : trottoirs ou cheminements indépendants d'une largeur minimale de 1.50 m sur au moins un côté de la chaussée.

Une continuité de circulation entre l'espace collectif privé et l'espace public est exigée, pour les piétons et les cycles.

Article Ub - 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

L'évacuation des eaux usées dans les réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Le déversement des eaux de piscine est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Leur déversement est interdit dans le milieu naturel.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, le raccordement à ce réseau est obligatoire et sera réalisé selon les directives du service gestionnaire des réseaux d'assainissement. Toutes les mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour la maîtrise des débits imposés par le gestionnaire.

Dans les secteurs où les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Des ouvrages de rétention pourront être exigés.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées après étude de sol, sur la parcelle et le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à et effet, elles devront être traitées dans un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre à la voirie départementale

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les postes de transformation devront être intégrés aux bâtiments sauf en cas d'impossibilité technique.

L'ensemble des réseaux doit être enterré sauf en cas d'impossibilité technique.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

4 – Gaz :

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété dans les haies ou clôtures

Article Ub - 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Pour l'ensemble des constructions autorisées dans la zone :

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 3 m de l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou à créer.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, augmentée du retrait de 3 m imposé.

Dans le secteur Ube : les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec un retrait minimal de 1m.

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

Les débords de toiture sont pris en compte pour l'application des règles suivantes.

Pour l'ensemble des constructions autorisées dans la zone :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 4m
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées simultanément en limite, de façon contiguë, ou si la construction vient jouxter un bâtiment existant, dans ce cas elle devra avoir la même hauteur que le bâtiment existant.
- Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

Pour les piscines

Le retrait doit au moins être égal à 4 m (extérieur de la margelle).

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

Dans le secteur Ube : les constructions peuvent être implantées sur limites séparatives ou avec un retrait minimal de 1m.

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

Non réglementé

Article Ub - 9 - Emprise au sol

Dans la zone Ub

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0.6 pour les bâtiments à usage de bureaux, commerces et artisanat. Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour les autres constructions.

Dans le secteur Ubc

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 1 pour les bâtiments à usage de bureaux, commerces et artisanat. Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour les autres constructions.

Article Ub - 10 - Hauteur maximum des constructions

Dans le secteur Ub :

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage est limitée à 15 m.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,50 m si la clôture est pleine
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 m si la clôture est à claire voie

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

Dans le secteur Ubc :

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, est limitée à 18 m au-delà d'une bande 15m par rapport à l'emprise des voies publiques et des limites séparatives existantes ou à créer pour une création d'une surface de plancher, maximum de 200 m².
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,50 m si la clôture est pleine
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 m si la clôture est à claire voie

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Dans le secteur Ube :

Non réglementé

Article Ub - 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ub - 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé au minimum :

- Deux places de stationnement par logement,
- Et 1 place collective pour 2 logements dans le cas de ZAC ou de lotissements.
- Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation collective, 60% au minimum des places de stationnement seront réalisées en sous-sol ou couvertes.

Concernant les activités économiques et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

Article Ub - 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 15%.
- 3) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 4 places.
- 4) Dans les ensembles d'habitations, il est exigé :
 - Une aire de jeux aménagée,
 - Et des espaces collectifs autres que les voies de desserte (cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 5 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs pourront être traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.
- 5) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme
- 6) Les espaces extérieurs des parcelles d'implantations commerciales ou d'activités devront être plantées à hauteur de 15 % de la surface. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés ou plantées d'espèces couvre sols.

Article Ub - 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uc

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Secteur urbain correspondant aux extensions urbaines de moindre densité. Sa vocation principale est l'habitation, mais elle reste ouverte aux activités compatibles avec l'habitat (commerces, bureaux, hôtels, activités artisanales, services).

Il comprend un secteur Uch, de préservation des secteurs d'alignements bas.

Le secteur Uc est concerné par le plan de prévention des risques naturels : se reporter aux dispositions générales et aux dispositions du PPR.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Uc - 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article Uc-2,
- 4 - Les constructions à usage :
 - Agricole sauf celles mentionnées à l'article 2
 - D'activité industrielle
 - De stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone, sauf celles mentionnées à l'article 2.
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules
 - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article Uc - 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations de sol correspondant à la vocation de la zone sont admises, sauf celles interdites à l'article Uc-1.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.
- Les annexes à l'habitation telles que définies dans les Dispositions Générales, si elles sont intégrées ou accolées au volume de la construction principale (sauf en cas d'impossibilité technique).
- Les constructions à usage de stationnement d'intérêt public.
- Les locaux de stockage
- Les extensions des constructions agricoles existantes dans la limite de 300 m² de surface de plancher, (existant + extension)
- Les commerces et les locaux à usage artisanal sont limités à 300m² de surface de vente.
- Les activités commerciales ou artisanales, dans la mesure où leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation peuvent induire des nuisances pour le voisinage, devront prendre toutes mesures afin de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.
- Les lotissements, les remembrements réalisés par des AFU, les constructions soumises à autorisations, portant sur une surface de plancher, de plus de 5000 m² à vocation d'habitat, ainsi que les ZAC comportant une programmation de logements, sous condition que dans ces opérations, en application des orientations du SCOT, 25% au moins des logements créés soient des logements locatifs sociaux et que 25% au moins de leur surface de plancher, totale soit consacrée aux logements locatifs sociaux »

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Uc - 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- 3) Hors secteur Uch, les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public, ou avec un retrait de 5 m par rapport à l'alignement

VOIRIE :

- 1) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères et de déneigement.
- 2) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment pour les véhicules de collecte des ordures ménagères.
- 3) Les voies réservées à la desserte interne des lotissements, les ensembles d'habitation et les ZAC et ouvertes à la circulation publique, ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 6 m.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée : trottoirs ou cheminements indépendants d'une largeur minimale de 1.50 m sur au moins un côté de la chaussée.

Une continuité de circulation entre l'espace collectif privé et l'espace public est exigée, pour les piétons et les cycles.

Article Uc - 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

L'évacuation des eaux usées dans les réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Le déversement des eaux de piscine est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Leur déversement est interdit dans le milieu naturel.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, le raccordement à ce réseau est obligatoire et sera réalisé selon les directives du service gestionnaire des réseaux d'assainissement. Toutes les mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour la maîtrise des débits imposés par le gestionnaire.

Dans les secteurs où les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Des ouvrages de rétention pourront être exigés.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées après étude de sol, sur la parcelle et le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet, elles devront être traitées dans un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre à la voirie départementale

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les postes de transformation devront être intégrés aux bâtiments sauf en cas d'impossibilité technique.

L'ensemble des réseaux doit être enterré sauf en cas d'impossibilité technique.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

4 – Gaz :

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété, dans les haies ou clôtures.

Article Uc - 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Uc - 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour l'ensemble des constructions autorisées dans la zone :

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées :

Dans le secteur Uc

- Soit avec un recul minimal de 5 m de l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou à créer.
- Soit à l'alignement de la voie

Dans le secteur Uch,

Le long des voies, les constructions devront s'implanter au même alignement que le bâti existant sur les parcelles limitrophes.

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

Les débords de toiture sont pris en compte pour l'application des règles suivantes.

Pour l'ensemble des constructions autorisées dans la zone :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 4m
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées simultanément en limite, de façon contiguë, ou si la construction vient jouxter un bâtiment existant, dans ce cas elle devra avoir la même hauteur que le bâtiment existant.
- Si les constructions ne sont pas implantées sur limite le retrait est au minimum de 4m

Pour les annexes à l'habitation,

La longueur de la construction sur la limite séparative est limitée à 8m.

Pour les piscines

Le retrait doit au moins être égal à 4m (extérieur de la margelle).

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

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

Non réglementé

Article Uc - 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0.4 pour les bâtiments à usage de bureaux, de commerce, ou d'artisanat.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour les autres constructions.

Article Uc - 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage est limitée à 7 m.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,50 m si la clôture est pleine
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 m si la clôture est à claire voie.
- Dans le secteur Uch, les constructions (hors annexes à l'habitation) auront la même hauteur que celle des constructions limitrophes sur rue.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

Article Uc - 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Uc - 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé au minimum :

- Deux places de stationnement par logement,
- Et 1 place collective pour 2 logements dans le cas de ZAC ou de lotissements.
- Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.

50% des places de stationnement seront réalisés en stationnement couvert.

Concernant les activités économiques et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

Article Uc - 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 4 places.
- 3) Dans les ensembles d'habitations, il est exigé :
 - Une aire de jeux aménagée,
 - Et des espaces collectifs autres que les voies de desserte (cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 5 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs pourront être traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.
- 4) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme
- 5) Les espaces extérieurs des parcelles d'implantations commerciales ou d'activités devront être plantés à hauteur de 15 % de la surface. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés ou plantés d'espèces couvre sol.

Article Uc - 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Il s'agit d'un secteur réservé aux équipements d'intérêt collectif.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ue - 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol, non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs.
- 3 - Les installations classées, pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'article Ue-2,
- 4 - Les constructions à usage :
 - Agricole
 - D'entrepôt
 - De stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone en dehors de celles autorisées à l'article 2.
 - D'activité industrielle, artisanale ou commerciale,
 - De logements autres que celles admises à l'article Ue-2.
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules
 - les garages collectifs de caravanes
- 6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article Ue - 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations de sol correspondant à la vocation de la zone sont admises, sauf celles interdites à l'article Ue-1.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, et autorisation si elles sont directement nécessaires aux équipements d'intérêt collectif admis sur la zone.
- Les annexes à l'habitation telles que définies dans les Dispositions Générales, si elles sont intégrées ou accolées au volume de la construction principale (sauf en cas d'impossibilité technique) et si elles constituent un complément fonctionnel aux habitations autorisées sur la zone.
- Les constructions à usage de logement si elles sont destinées à loger ou à abriter des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage des établissements existants ou autorisés dans la zone, sous réserve que l'habitation soit intégrée ou accolée à la construction à usage d'équipement, et si elle ne dépasse pas 100 m² de surface de plancher,
- Les constructions à usage de stationnement d'intérêt public
- **Il est rappelé que les secteurs exposés aux zones de danger des canalisations de gaz, sont soumis aux dispositions de l'article 13 des dispositions générales figurant au titre 1 du présent règlement.**

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ue - 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- 3) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public, ou avec un retrait de 5 m par rapport à l'alignement

VOIRIE :

- 1) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères et de déneigement.
- 2) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment pour les véhicules de collecte des ordures ménagères.
- 3) Les voies réservées à la desserte interne et ouvertes à la circulation publique ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 6 m.
La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée : trottoirs ou cheminements indépendants d'une largeur minimale de 1.50 m sur au moins un côté de la chaussée.
Une continuité de circulation entre l'espace collectif privé et l'espace public est exigée, pour les piétons et les cycles.

Article Ue - 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

L'évacuation des eaux usées dans les réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Le déversement des eaux de piscine est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Leur déversement est interdit dans le milieu naturel.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, le raccordement à ce réseau est obligatoire et sera réalisé selon les directives du service gestionnaire des réseaux d'assainissement. Toutes les mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour la maîtrise des débits imposés par le gestionnaire.

Dans les secteurs où les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Des ouvrages de rétention pourront être exigés.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées après étude de sol, sur la parcelle et le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet, elles devront être traitées dans un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre à la voirie départementale

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les postes de transformation devront être intégrés aux bâtiments sauf en cas d'impossibilité technique.

L'ensemble des réseaux doit être enterré sauf en cas d'impossibilité technique.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

4 – Gaz :

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété dans les haies ou clôtures.

Article Ue - 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Ue - 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**Pour l'ensemble des constructions autorisées dans la zone :**

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- Soit avec un retrait minimum de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Article Ue - 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Pour l'ensemble des constructions autorisées dans la zone :**

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la sur limite n'excède pas 4m,
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées simultanément en limite, de façon contiguë, ou si la construction vient jouxter une construction existante, dans ce cas elle devra avoir la même hauteur que le bâtiment
- Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : le retrait est au minimum de 4 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

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

Non réglementé

Article Ue - 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Ue - 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage de la toiture à partir du sol naturel avant travaux est limitée à 15 m
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Article Ue - 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ue - 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement autorisé dans la zone.

Concernant les activités économiques et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

Article Ue - 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10%.
- 3) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 4 places.
- 4) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme
- 5) La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives. Les espaces interstitiels entre la clôture et les aires de stationnement seront obligatoirement engazonnés ou plantés de couvre sols.

Article Ue - 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Chapitre V - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UL

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Il s'agit d'un secteur à vocation de loisirs, sports et culture.

Le secteur UL est concerné par le plan de prévention des risques naturels : se reporter aux dispositions générales et aux dispositions du PPR.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UL - 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol, non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs.
- 3 - Les installations classées, pour la protection de l'environnement.
- 4 - Les constructions à usage :
 - Agricole
 - D'entrepôt
 - De stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admises sur la zone.
 - D'activité industrielle, artisanale, ou commerciale,
 - De logements autres que celles admises à l'article UL-2
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - Les parcs d'attractions ouverts au public
 - Les dépôts de véhicules
 - Les garages collectifs de caravanes
- 6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article UL - 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations de sol correspondant à la vocation de la zone sont admises, sauf celles interdites à l'article UL-1.

Sont admis sous condition :

- Les constructions à usage de logement si elles sont destinées à loger ou à abriter des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage des établissements existants ou autorisés dans la zone, sous réserve que l'habitation ne dépasse pas 100 m² de surface de plancher,
- Les locaux techniques liés aux constructions et installations existantes ou admises sur la zone.
- **Il est rappelé que les secteurs exposés aux zones de danger des canalisations de gaz, sont soumis aux dispositions de l'article 13 des dispositions générales figurant au titre 1 du présent règlement.**

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article UL - 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- 3) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public, ou avec un retrait de 5 m par rapport à l'alignement

VOIRIE :

- 1) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères et de déneigement.
- 2) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment pour les véhicules de collecte des ordures ménagères.
- 3) Les voies réservées à la desserte interne et ouvertes à la circulation publique ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 6 m.
La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée : trottoirs ou cheminements indépendants d'une largeur minimale de 1.50 m sur au moins un côté de la chaussée.

Article UL - 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

L'évacuation des eaux usées dans les réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Le déversement des eaux de piscine est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Leur déversement est interdit dans le milieu naturel.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, le raccordement à ce réseau est obligatoire et sera réalisé selon les directives du service gestionnaire des réseaux d'assainissement. Toutes les mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour la maîtrise des débits imposés par le gestionnaire.

Dans les secteurs où les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Des ouvrages de rétention pourront être exigés.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées après étude de sol, sur la parcelle et le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à et effet, elles devront être traitées dans un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre à la voirie départementale.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les postes de transformation devront être intégrés aux bâtiments sauf en cas d'impossibilité technique.

L'ensemble des réseaux doit être enterré sauf en cas d'impossibilité technique.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

4 – Gaz :

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété dans les haies ou clôtures

Article UL - 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UL - 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour l'ensemble des constructions autorisées dans la zone :

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Article UL - 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour l'ensemble des constructions autorisées dans la zone :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la sur limite n'excède pas 4m
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées simultanément en limite, de façon contiguë, ou si la construction vient jouxter une construction existante, dans ce cas elle devra avoir la même hauteur que le bâtiment
- Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : le retrait est au minimum de 4 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

Article UL - 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UL - 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article UL - 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage de la toiture à partir du sol naturel avant travaux est limitée à 15 m
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Article UL - 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article UL - 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

Concernant les activités économiques et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

Article UL - 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10%.
- 3) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 4 places.
- 4) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme
- 5) La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives. Les espaces interstitiels entre la clôture et les aires de stationnement seront obligatoirement engazonnés ou plantés de couvre sols.

Article UL - 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Chapitre VI- DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Up

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Il s'agit d'une zone équipée de préservation du patrimoine bâti ancien, ne permettant pas de construction hors du volume bâti existant.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Up - 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation
- 4 – Toutes les constructions hors du volume bâti sauf celles mentionnées à l'article Up-2
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules
 - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article Up - 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations de sol correspondant à la vocation de la zone sont admises, sauf celles interdites à l'article Up-1.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions hors du volume bâti existant s'il s'agit d'annexes à l'habitation telles que définies dans les Dispositions Générales, dans la limite de 30 m².

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Up - 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- 3) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public, ou avec un retrait de 5 m par rapport à l'alignement

VOIRIE :

- 1) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères et de déneigement.
- 2) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment pour les véhicules de collecte des ordures ménagères.

Article Up - 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

L'évacuation des eaux usées dans les réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Le déversement des eaux de piscine est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Leur déversement est interdit dans le milieu naturel.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, le raccordement à ce réseau est obligatoire et sera réalisé selon les directives du service gestionnaire des réseaux d'assainissement. Toutes les mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour la maîtrise des débits imposés par le gestionnaire.

Dans les secteurs où les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Des ouvrages de rétention pourront être exigés.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées après étude de sol, sur la parcelle et le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à et effet, elles devront être traitées dans un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre à la voirie départementale

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les postes de transformation devront être intégrés aux bâtiments sauf en cas d'impossibilité technique.

L'ensemble des réseaux doit être enterré sauf en cas d'impossibilité technique.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

4 – Gaz :

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété dans les haies ou clôtures

Article Up - 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Up - 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**Pour l'ensemble des constructions autorisées dans la zone :**

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées :

- Soit avec un recul minimal de 5 m de l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou à créer.
- Soit à l'alignement de la voie.

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

Les débords de toiture sont pris en compte pour l'application des règles suivantes.

Pour l'ensemble des constructions autorisées dans la zone :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 4m
- Si les constructions ne sont pas implantées sur limite le retrait est au minimum de 4m

Pour les annexes à l'habitation

La longueur de la construction sur la limite séparative est limitée à 8m.

Pour les piscines

Le retrait doit au moins être égal à 4m (extérieur de la margelle).

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

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

Non réglementé

Article Up - 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0.4 pour les bâtiments d'activités économiques.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour les autres constructions.

Article Up - 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,50 m si la clôture est pleine
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 m si la clôture est à claire voie.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

Article Up - 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Up - 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé au minimum :

- Deux places de stationnement par logement,
- Et 1 place collective pour 2 logements dans le cas de ZAC ou de lotissements.
- Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.

50% des places de stationnement seront réalisés en stationnement couvert.

Concernant les activités économiques et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

Article Up - 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 4 places.
- 3) Dans les ensembles d'habitations, il est exigé :
 - une aire de jeux aménagée,
 - et des espaces collectifs autres que les voies de desserte (cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 5 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs pourront être traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.
- 4) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme
- 5) Les espaces extérieurs des parcelles d'implantations commerciales ou d'activités ou d'équipements devront être plantées à hauteur de 15 % de la surface. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés ou plantés d'espèces couvre sol.

Article Up - 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Chapitre VII- DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ux

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Il s'agit d'une zone équipée à vocation d'activités économiques.

Elle comprend un sous secteur Uxa réservé aux activités industrielles, artisanales et de service et excluant l'implantation de nouveaux commerces.

Le secteur Ux est concerné par le plan de prévention des risques naturels : se reporter aux dispositions générales et aux dispositions du PPR.

Le secteur Ux est concerné par une charte d'intégration urbaine et paysagère figurant dans les orientations d'aménagement.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ux - 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2) Les constructions à usage :
 - Agricole
 - D'habitation et leur extension, sauf celles mentionnées à l'article Ux-2
 - De stationnement non liés aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf celles autorisées à l'article Ux2.
- 3) Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- 4) Les installations classées pour la protection de l'environnement générant des servitudes d'utilité publique de type SEVESO,
- 5) Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les garages collectifs de caravanes
- 6) L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

De plus dans le secteur Uxa sont interdites :

- Les constructions à vocation commerciale sauf celles autorisées à l'article 2

Article Ux - 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations de sol compatibles avec la vocation de la zone sont admises, sauf celles interdites à l'article Ux-1.

Sont admis sous conditions :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.
- Les équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone (les locaux culturels ne sont pas considérés comme des équipements compatibles avec la vocation de la zone).
- Les aires de jeux et de sport sous réserve qu'elles représentent un caractère de service pour la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation, à l'exclusion des exploitations de carrières.
- Les annexes à l'habitation lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée sur la zone dans la limite de 30 m² de surface de plancher, et si elles sont intégrées ou accolées au volume de la construction principale.
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, des établissements existants ou autorisés dans la zone, sous réserve que les trois conditions suivantes soient réunies :
 - L'habitation est intégrée ou accolée à la construction à usage d'activités économiques.
 - Elle ne dépasse pas 100 m² de surface de plancher,
 - Et elle n'est pas supérieure à 50% de la surface de plancher, de la construction à usage d'activité.
- Les constructions à usage de stationnement d'intérêt public
- Les clôtures si elles sont rendues nécessaires pour des raisons de sécurité.
- Les locaux techniques, locaux de service, locaux poubelles, et transformateurs s'ils sont intégrés au volume principal de la construction.
- **Il est rappelé que les secteurs exposés aux zones de danger des canalisations de gaz, sont soumis aux dispositions de l'article 13 des dispositions générales figurant au titre 1 du présent règlement.**

De plus dans le sous-secteur UXa sont admis sous condition :

- Les activités commerciales qui concourent au développement industriel, ou artisanal de la zone : locaux d'exposition et de vente des activités industrielles et artisanales de la zone,
- L'extension des constructions commerciales existantes,
- **Il est rappelé que les secteurs exposés aux zones de danger des canalisations de gaz, sont soumis aux dispositions de l'article 13 des dispositions générales figurant au titre 1 du présent règlement.**

Dans le secteur de Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG), pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation de la procédure de modification n°7 du PLU et dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global,

- sont interdites, les constructions et installations d'une surface de plancher nouvellement créée supérieure ou égale à 50 m²,
- sont admis les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée (dans la limite de 50 m² de surface de plancher nouvellement créée) des constructions existantes, sous réserve de rester conformes avec la vocation de la zone.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ux - 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- 3) Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul suffisant par rapport à l'alignement pour permettre le stationnement des véhicules en dehors de la voie. Un accès réservé aux piétons séparé des accès automobiles ou des poids lourds sera aménagé.

VOIRIE :

- 1) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères et de déneigement.
- 2) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment pour les véhicules de services et de collecte des ordures ménagères.
- 3) Les voies réservées à la desserte interne des lotissements, et des ZAC et ouvertes à la circulation publique ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 6 m.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée : trottoirs ou cheminements indépendants d'une largeur minimale de 1.50 m sur au moins un côté de la chaussée.

Article Ux - 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

L'évacuation des eaux usées dans les réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Le déversement des eaux de piscine est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Leur déversement est interdit dans le milieu naturel.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, le raccordement à ce réseau est obligatoire et sera réalisé selon les directives du service gestionnaire des réseaux d'assainissement. Toutes les mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour la maîtrise des débits imposés par le gestionnaire.

Dans les secteurs où les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Des ouvrages de rétention pourront être exigés.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées après étude de sol, sur la parcelle et le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à et effet, elles devront être traitées dans un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre à la voirie départementale

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les postes de transformation devront être intégrés aux bâtiments sauf en cas d'impossibilité technique.

L'ensemble des réseaux doit être enterré sauf en cas d'impossibilité technique.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

4 – Gaz :

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété dans les haies ou clôtures,

Article Ux - 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Ux - 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les débords de toiture sont pris en compte pour l'application des règles suivantes.

Pour l'ensemble des constructions autorisées sur la zone

- Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 8 m par rapport aux emprises publiques ou alignement des voies actuelles ou futures.

Le long des voies ou emprises publiques

- Dans une bande d'une largeur minimale de 8 m, sont interdits les constructions, les stockages, les stationnements.
- Une bande d'une largeur minimale de 3 m le long des voies ou emprises publiques sera réservée à des plantations.

Article Ux - 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour l'ensemble des constructions autorisées sur la zone

- La construction en limite est autorisée si les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.
- Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

Article Ux - 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article Ux - 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités économique autorisées sur la zone, ne peut excéder 70% de la surface du tènement.

Article Ux - 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de toiture ou à l'acrotère est limitée à 12 m.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

Article Ux - 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ux - 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement, autorisé dans la zone.

Concernant les activités économiques et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

Article Ux - 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10%.
- 3) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute ou moyenne tige pour 3 places.
- 4) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme

- 5) Une bande d'une largeur minimale de 3 m en bordure des voies sera plantée d'espèces végétales couvre sols ou engazonnée. Elle sera aussi plantée d'arbustes en bosquets à raison d'une densité minimale d'un arbuste pour 5m² de bande plantée
- 6) Les espaces extérieurs des parcelles d'implantations commerciales ou d'activités devront être plantées à hauteur de 10 % de la surface. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière et latérales des parcelles seront plantées de haies arbustives. En revanche la clôture donnant sur la rue ne sera pas doublée d'une haie pour conserver les perceptions sur la bande plantée. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés, ou plantés d'espèces végétales couvre sols et plantés d'arbustes.
- 7) Dans le cas où une limite de parcelle du secteur Ux correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbres et d'arbustes d'essences variées et locales, composée majoritairement d'espèces caduques, sera plantée sur ladite limite de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition avec les espaces naturels ou agricoles.
- 8) Les essences des plantations seront choisies parmi les espèces proposées dans la charte d'intégration urbaine et paysagère.

Article Ux - 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Chapitre VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uv

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée à l'accueil des gens du voyage

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Uv 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions, et utilisations non liées à la sédentarisation des gens du voyage notamment :

- 1) Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2) Les constructions à usage :
 - agricole
 - d'entrepôt,
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone en dehors de celles autorisées à l'article 2.
 - d'activité industrielle, artisanale ou commerciale, de bureau,
 - d'hôtel,
- 3) Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- 4) Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
 - les garages collectifs de caravanes
- 5) les stationnements non nécessaires à l'aire de grand passage
- 6) L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

Article Uv 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif sous réserve de représenter un complément fonctionnel aux occupations de la zone.
- Les habitations, annexes et les locaux accessoires à l'habitation sous réserve qu'ils soient liés à l'accueil des gens du voyage.
- Les constructions à usage de stationnement s'il est à usage public ou destiné à l'accueil des gens du voyage

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Uv 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.
- 3) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Article Uv 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluviales uniquement s'il est séparatif.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le ruisseau en l'absence de réseau collectif.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant

4 – Locaux communs des ordures ménagères

Pour toute opération à partir de 3 logements, l'aménagement devra comprendre en limite de voie publique, un emplacement aménagé pour les bacs de déchets.

Article Uv 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article Uv 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

La bande entre la voie et la construction devra être traitée en espace paysagé et ne recevra ni stockage, ni dépôt.

Article Uv 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le retrait est mesuré à partir du mur de la construction (les débords de toit ne sont pas compris).

En limite de zone Uv, un retrait minimal de 4 m est imposé,

A l'intérieur de la zone Uv les constructions s'implanteront soit sur limites soit avec un retrait minimal de 0.50m

Article Uv 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article Uv 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Uv 10 - Hauteur maximum des constructions

Non réglementé

Article Uv 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Uv 12 - Stationnement

Non réglementé

Article Uv 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

1) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10%. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de site. 2) Les limites de la zone Uv, sur une largeur de 2 m à compter de la limite de la zone Uv, seront obligatoirement plantées d'arbres de moyenne ou haute tige et d'arbustes d'essences locales et variées (3 espèces différentes au minimum).

3) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

4) Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces locales

5) Les haies seront constituées d'au moins trois espèces différentes : les conifères sont interdits.

6) les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés

Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Uv 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

TITRE III –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Les zones AU sont des zones à urbaniser. Sont classés ainsi les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Plusieurs zones AU sont mises en place :

- **La zone AU non ouverte à l'urbanisation**
- **La zone AUa ouverte à l'urbanisation**

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation, non constructible en l'état actuel du PLU. Il peut être urbanisé à l'occasion d'une révision ou d'une modification du plan local d'urbanisme.

La zone 1 AU correspond au projet d'urbanisation de « l'Etoile Annemasse Genève » et pourra accueillir une mixité des occupations du sol (habitat, équipement, activités, secteurs de loisirs),

La zone 2 AU correspond à une extension de la zone d'activités, et elle est réservée aux activités industrielles artisanales et de services.

Le secteur AU est concerné par le plan de prévention des risques naturels, se reporter aux dispositions générales et aux dispositions du PPR.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU - 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article AU-2 sont interdites.

Article AU - 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

Si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des Services Publics :

- Les affouillements et exhaussements de sol, strictement liés aux occupations et utilisations de sol autorisés.
- Les démolitions
- L'extension des bâtiments et les installations liées à l'activité ferroviaire présentes sur la zone.
- Les ouvrages techniques, constructions, installations, nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public et à la gestion des réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils ne dénaturent pas le caractère des lieux, et s'ils sont rendus indispensables par des nécessités techniques.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- **Il est rappelé que les secteurs exposés aux zones de danger des canalisations de gaz, sont soumis aux dispositions de l'article 13 des dispositions générales figurant au titre 1 du présent règlement.**

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article AU - 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE :

- 1) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères et de déneigement.
- 2) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment pour les véhicules de collecte des ordures ménagères. Mais une continuité de l'espace public est exigée, notamment pour les piétons et les cycles.
- 3) Les voies réservées à la desserte interne des lotissements, les ensembles d'habitation et les ZAC et ouvertes à la circulation publique ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 6 m.
La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée : trottoirs ou cheminements indépendants d'une largeur minimale de 1.50 m sur au moins un côté de la chaussée.

Une continuité entre l'espace collectif privé et l'espace public est exigée, pour les piétons et les cycles.

Article AU - 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

L'évacuation des eaux usées dans les réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Le déversement des eaux de piscine est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Leur déversement est interdit dans le milieu naturel.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, le raccordement à ce réseau est obligatoire et sera réalisé selon les directives du service gestionnaire des réseaux d'assainissement. Toutes les mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour la maîtrise des débits imposés par le gestionnaire.

Dans les secteurs où les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Des ouvrages de rétention pourront être exigés.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées après étude de sol, sur la parcelle et le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à et effet, elles devront être traitées dans un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre à la voirie départementale.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les postes de transformation devront être intégrés aux bâtiments sauf en cas d'impossibilité technique.

L'ensemble des réseaux doit être enterré sauf en cas d'impossibilité technique.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

4 – Gaz :

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété dans les haies ou clôtures.

Article AU - 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article AU - 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour l'ensemble des constructions autorisées dans la zone

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent s'implanter dans le cadre d'une organisation globale cohérente sur l'espace public :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Article AU - 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour l'ensemble des constructions autorisées dans la zone

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 4m
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées simultanément en limite, de façon contiguë ou si la construction vient jouxter une construction existante, dans ce cas elle devra avoir la même hauteur que le bâtiment
- Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : le retrait est au minimum de 4 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

Article AU - 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article AU - 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article AU - 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur mesurée au faîtage des constructions admises sur la zone, mesurée au faîtage de la toiture à partir du sol naturel avant travaux est limitée à 12 m
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Article AU - 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article AU - 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Concernant les activités économiques et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

Article AU - 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs- Plantations

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme

Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU - 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AUa

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Il correspond au secteur Nord de la Bergerie. Il s'agit d'une zone où les équipements existants en périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement faisant l'objet d'une organisation d'ensemble et respectant les orientations d'aménagement.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUa - 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article AUa-2,
- 4 - Les constructions à usage :
 - Agricole
 - D'entrepôt,
 - D'activité industrielle
 - De stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone, sauf celles mentionnées à l'article AUa-2.
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules
 - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article AUa - 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article AUa-1, si elles se réalisent sous la forme d'opérations d'aménagement ou de constructions en une ou plusieurs tranches respectant une organisation d'ensemble déterminée dans le cadre des orientations d'aménagement. Cette organisation d'ensemble devra préserver une continuité d'espace public et plus particulièrement de liaisons douces entre le quartier de la Bergerie et la rue des Voirons (et plus particulièrement la maison Sarde).

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.
- Les annexes à l'habitation telles que définies dans les Dispositions Générales, si elles sont intégrées ou accolées au volume de la construction principale (sauf en cas d'impossibilité technique).
- Les constructions à usage de stationnement d'intérêt public.
- Les lotissements, les remembrements réalisés par des AFU, les constructions soumises à autorisations, portant sur une surface de plancher de plus de 5000 m² à vocation d'habitat, ainsi que les ZAC comportant une programmation de logements, sous condition que dans ces opérations, en application des orientations du SCOT, 25% au moins des logements créés soient des logements locatifs sociaux et que 25% au moins de leur surface de plancher totale soit consacrée aux logements locatifs sociaux »

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article AUa - 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- 3) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public, ou avec un retrait de 5 m par rapport à l'alignement

VOIRIE :

- 1) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères et de déneigement.
- 2) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment pour les véhicules de collecte des ordures ménagères.
- 3) Les voies réservées à la desserte interne des lotissements, les ensembles d'habitation et les ZAC et ouvertes à la circulation publique ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 6 m.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée : trottoirs ou cheminements indépendants d'une largeur minimale de 1.50 m sur au moins un côté de la chaussée.

Une continuité entre l'espace collectif privé et l'espace public est exigée, pour les piétons et les cycles.

CHEMINEMENTS PIETONS :

Ils devront obligatoirement et au minimum assurer la liaison entre le quartier de la Bergerie et la rue des Voirons.

Ils auront une largeur de 3 m permettant la circulation piétonne et des cycles, ils seront bordés de chaque côté par une bande plantée d'une largeur minimale de 1.5 m.

Article AUa - 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

L'évacuation des eaux usées dans les réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Le déversement des eaux de piscine est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Leur déversement est interdit dans le milieu naturel.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, le raccordement à ce réseau est obligatoire et sera réalisé selon les directives du service gestionnaire des réseaux d'assainissement. Toutes les mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour la maîtrise des débits imposés par le gestionnaire.

Dans les secteurs où les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Des ouvrages de rétention pourront être exigés.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées après étude de sol, sur la parcelle et le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet, elles devront être traitées dans un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre à la voirie départementale

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les postes de transformation devront être intégrés aux bâtiments sauf en cas d'impossibilité technique.

L'ensemble des réseaux doit être enterré sauf en cas d'impossibilité technique.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

4 – Gaz :

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété dans les haies ou clôtures.

Article AUa - 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article AUa - 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour l'ensemble des constructions autorisées dans la zone

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 3 m de l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou à créer et dans une bande de 15 m depuis l'alignement.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points augmentés du retrait de 3 m imposé.

Article AUa - 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les débords de toiture sont pris en compte pour l'application des règles suivantes ;

Pour l'ensemble des constructions autorisées dans la zone

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 4m
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées simultanément en limite, de façon contiguë, ou si la construction vient jouxter un bâtiment existant, dans ce cas elle devra avoir la même hauteur que le bâtiment existant.
- Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

Pour les piscines

Le retrait doit au moins être égal à 4 m (extérieur de la margelle).

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

Article AUa - 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article AUa - 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0.6 pour les bâtiments d'activités économiques.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour les autres constructions

Article AUa - 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant travaux à la sablière est limitée à 15 m.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,50 m si la clôture est pleine
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 m si la clôture est à claire voie

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et n'est pas applicable aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

Article AUa - 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article AUa - 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé au minimum :

- Deux places de stationnement par logement,
- Et 1 place collective pour 2 logements dans le cas de ZAC ou de lotissements.
- Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation collective, 60% au minimum des places de stationnement seront réalisées en sous-sol ou couvertes.

Concernant les activités économiques et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

Article AUa - 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 15%.
- 3) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 4 places.
- 4) Ce secteur devra aménager un espace collectif d'agrément planté,
- 5) Dans les ensembles d'habitations, il est exigé :
 - une aire de jeux aménagée,
 - et des espaces collectifs autres que les voies de desserte (cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 5 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs pourront être traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.
- 6) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- 7) Les espaces extérieurs des parcelles d'implantations commerciales ou d'activités devront être plantées à hauteur de 15 % de la surface. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés ou plantées d'espèces couvre sols.

Article AUa - 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

TITRE IV –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est concernée par le plan de prévention des risques naturels : se reporter aux dispositions générales et aux dispositions du PPR

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A - 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article A-2 sont interdites.

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

Sont admis sous conditions :

Si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des Services Public :

- Les constructions et installations, les occupations du sol et les aménagements et extensions de constructions existantes directement nécessaires à l'exploitation agricole telles que définies dans le Sous-Titre II des dispositions générales.
- Les logements de fonction nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles professionnelles sous les conditions cumulatives suivantes :
 - Nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation. Celle-ci sera appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité agricole de l'exploitation, telle que définie dans les dispositions générales.
 - Etre implantés, selon la nature de l'activité, dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation agricole préexistante et former un ensemble cohérent avec ces derniers.
 - Soit sous la forme d'un seul bâtiment à usage de logement par exploitation (en cas de plusieurs logements, ils devront être accolés ou intégrés dans le volume d'un seul bâtiment), soit des logements aménagés sous forme de réhabilitation ou de réaffectation de constructions existantes. Dans tous les cas, la surface cumulée de ces logements ne pourra excéder 180 m² de surface de plancher par chef d'exploitation et leur nombre devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole de l'exploitation.
 - La sortie du chemin d'accès à l'habitation sera commune avec celle de l'exploitation (sauf impossibilité technique).
- Les annexes à l'habitation du siège d'exploitation dans la limite de 4 m de hauteur.
- Les affouillements et exhaussement de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les démolitions.
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Le changement de destination au titre de l'article L123-3-1 (nouveau code L 151-11) du code de l'urbanisme pour les bâtiments repérés sur le plan de zonage et uniquement pour un usage de valorisation des productions agricoles, ou en lien avec la pratique des loisirs et du tourisme, y compris l'hébergement touristique.
- **Il est rappelé que les secteurs exposés aux zones de danger des canalisations de gaz, sont soumis aux dispositions de l'article 13 des dispositions générales figurant au titre 1 du présent règlement.**

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article A - 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique, ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- 3) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public, ou avec un retrait de 5 m par rapport à l'alignement
- 4) Le long des voies départementales et nationales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article A - 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

- Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain et respecter la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées dans les rivières, puits perdus, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, le raccordement à ce réseau est obligatoire. Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, le raccordement à ce réseau est obligatoire et sera réalisé selon les directives du service gestionnaire des réseaux d'assainissement. Toutes les mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour la maîtrise des débits imposés par le gestionnaire.

Dans les secteurs où les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Des ouvrages de rétention pourront être exigés.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées après étude de sol, sur la parcelle et le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à et effet, elles devront être traitées dans un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre à la voirie départementale.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

4 – Gaz :

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété

Article A - 5 - Caractéristiques des terrains

La surface doit être adaptée à la forme de la parcelle, à la topographie et à la nature du sol, pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur et gérée par l'organisme responsable actuellement la 2c2a.

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

Pour l'ensemble des constructions autorisées sur la zone

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Cette règle peut ne pas être exigée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les annexes. En revanche, elle s'applique pour les extensions des bâtiments existants.

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

Pour l'ensemble des constructions autorisées sur la zone

- Le retrait minimal est de 4 m.

Cette règle peut ne pas être imposée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

Pour les piscines

Le retrait doit au moins être égal à 4m (extérieur des margelles)

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

Non réglementé.

Article A - 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'emprise au sol.

Article A - 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel avant construction au faîtage de la toiture ne doit pas excéder :

- 10 m pour les constructions à usage agricole
- 4 m pour les constructions à usage d'annexe.
- 7 m pour les constructions à usage d'habitation et les autres constructions
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,50 m si la clôture est pleine
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 m si la clôture est à claire voie

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Article A - 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article A - 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé deux places de stationnement par logement.

Article A - 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) Des rideaux de végétation sont obligatoires afin de masquer les hangars agricoles ou installations agricoles à usage d'élevage hors sol. Ils seront composés d'arbres à haute tige d'essence locale, excluant les conifères. Des rideaux de végétation peuvent être imposés pour les autres bâtiments à usage agricole.
- 3) Les clôtures seront constituées d'essences variées composées majoritairement d'espèces caduques excluant les conifères.
- 4) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

Article A - 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE V –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

La zone N est concernée par le plan de prévention des risques naturels : se reporter aux dispositions générales et aux dispositions du PPR

La zone N se subdivise en plusieurs secteurs :

- **Le secteur N où la protection est maximum**
- **Le secteur NL est un secteur réservé à des activités sportives et de loisirs**
- **Le secteur Na permettant les installations agricoles dans la zone maraîchère,**
- **Le secteur Ne permettant la gestion des habitations existantes dans la zone naturelle**

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N - 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article N-2 sont interdites.

Article N - 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs N, NL, Na et Ne

- Les constructions, ouvrages et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services d'intérêt public locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les ouvrages, aménagements, affouillements et exhaussements nécessaires à l'aménagement du Foron et à l'écrêtement des crues, tous travaux, ouvrages et aménagements de nature à réduire les risques liés au Foron.
- Les abris en bois pour animaux parqués, s'ils sont ouverts au moins sur une face, et s'ils ont une surface maximale de 20 m² et une hauteur au faîtage de 3,50 m au maximum, et si ces constructions sont implantées sur limites parcellaires, ou adossée aux haies et boisements existants.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne pour la circulation.
- **Il est rappelé que les secteurs exposés aux zones de danger des canalisations de gaz, sont soumis aux dispositions de l'article 13 des dispositions générales figurant au titre 1 du présent règlement.**

De plus dans le secteur Na sont autorisés

- Les installations légères agricoles de type serres,
- **Il est rappelé que les secteurs exposés aux zones de danger des canalisations de gaz, sont soumis aux dispositions de l'article 13 des dispositions générales figurant au titre 1 du présent règlement.**

De plus dans le secteur Ne sont autorisés

- Pour les habitations et les activités existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande :
 - Leur aménagement dans le volume bâti existant
 - L'extension des constructions à usage d'habitation ou en vue d'un tel usage dans la limite de 300 m² de surface de plancher après travaux (existant + extension).
 - Le changement de destination
- Les annexes à l'habitation telles que définies dans les Dispositions Générales et si elles sont situées à une distance maximale de 40 m de l'habitation.

De plus dans le secteur NL sont autorisés

- Les aménagements légers et installations liés aux activités sportives et de loisirs sans hébergement.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article N - 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique, ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- 3) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public, ou avec un retrait de 5 m par rapport à l'alignement
- 4) Le long des voies départementales et nationales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article N - 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

- Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain. Ainsi pour les constructions existantes et en l'absence de réseau public d'assainissement, les aménagements, autorisés doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome.
- L'évacuation des eaux usées dans les rivières, puits perdus, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, le raccordement à ce réseau est obligatoire et sera réalisé selon les directives du service gestionnaire des réseaux d'assainissement. Toutes les mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour la maîtrise des débits imposés par le gestionnaire.

Dans les secteurs où les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Des ouvrages de rétention pourront être exigés.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées après étude de sol, sur la parcelle et le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet, elles devront être traitées dans un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre à la voirie départementale

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.
L'ensemble des réseaux doit être enterré sauf en cas d'impossibilité technique.

4 – Gaz :

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété

Article N - 5 - Caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface doit être adaptée à la forme, à la topographie de la parcelle et à la nature du sol pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur et gérée par l'organisme responsable actuellement la 2c2a.

Article N - 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour l'ensemble des constructions autorisées sur la zone

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Cette règle peut ne pas être exigée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les annexes. En revanche, elle s'applique pour les extensions des bâtiments existants.

Article N - 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour l'ensemble des constructions autorisées sur la zone

- Le retrait minimal est de 4 m.

Cette règle peut ne pas être imposée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,

Pour les abris pour animaux

- L'implantation des abris pour animaux sera sur limites parcellaires, ou adossée aux haies et boisements existants

Article N - 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article N - 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article N - 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur maximale est fixée à 7 m au faîtage
- La hauteur des abris pour animaux est limitée à 3.50 m au faîtage
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m si elles sont à claire voie
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,50 m si la clôture est pleine

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques et n'est pas applicable aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Article N - 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article N - 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article N - 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) Des rideaux de végétation sont obligatoires afin de masquer les constructions ou installations agricoles à usage d'élevage hors sol. Ils seront composés d'arbres à haute tige d'essence locale, excluant les conifères. Des rideaux de végétation peuvent être imposés pour les autres bâtiments à usage agricole.
- 3) Les clôtures seront constituées d'essences variées composées majoritairement d'espèces caduques excluant les conifères.
- 4) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme

Article N - 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE VI – Aspect extérieur des constructions (Article 11)

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes les demandes d'autorisation et d'occupation du sol doivent être validées par la commission urbanisme.

1) Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

1.1/ Aspect

L'aspect et l'implantation des constructions (y compris les piscines et vérandas) doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région (ex : maisons provençales, haciendas etc.), sont interdites.

1.2/ Enduits et couleurs des façades

Doivent être recouverts d'un enduit, ou d'un bardage ou d'un parement tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons de la pierre, des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche est interdite. Une palette a été établie, elle est consultable en Mairie et devra être respectée dans ses grands principes.

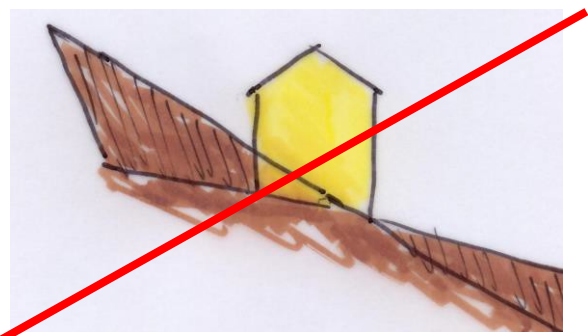
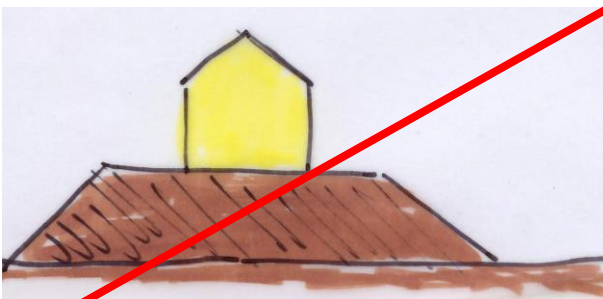
Pour les constructions d'architecture contemporaine ou bioclimatiques : leurs couleurs doivent être en harmonie avec le site environnant.

Les murs en pierre de taille de qualité (blocs taillés disposés en assise régulière), ne doivent pas être recouverts d'un enduit. Les joints doivent être réalisés à la chaux dans la même tonalité que les pierres ; les joints en saillie sont interdits.

1.3/ Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites),
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.



Mouvements de sols interdits

- Composition des talus :

La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières. Les talus doivent être plantés.

1.4/ Clôtures

Les murs et murets traditionnels répertoriés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-7 doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Pour les clôtures nouvelles :

- Les dispositifs de clôture doivent être établis de telle sorte qu'ils ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies départementales. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique ; et des voies départementales, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 1 mètre en tout point du triangle de visibilité.

- Elles doivent être édifiées à l'alignement des voies.

- Sont interdites les formes ondulantes, ou faussement décoratives pour les grilles, portes et portails

• Pour les constructions d'habitation :

Elles seront constituées :

- Soit d'un grillage sans support visible,

- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,5 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. Dans les deux cas, elles seront doublées d'une haie d'essences locales, panachée et comportant majoritairement des essences caduques. Les essences seront choisies préférentiellement dans les essences préconisées dans la liste figurant dans les orientations d'aménagement.

- Soit d'un mur bahut de 30 cm de large environ et dont la hauteur n'excèdera pas 1,50 m. il sera enduit avec une finition « gratté fin » ou « taloché ». La longueur de ce type de clôture devra être limitée : aux abords du portail, en limite sur voie publique et éventuellement en prolongement d'annexes de la construction principale (abri piscine, garage, annexes techniques...)

• Pour les bâtiments d'activités ou les bâtiments agricoles :

Les clôtures seront constituées d'une bordure d'ancrage de 15cm dépassant du sol, surmontée par un treillis soudé rigide à maille rectangulaire (5cmX10cm). Leur couleur respectera les orientations d'aménagement pour la zone d'activités. Dans les autres secteurs la couleur sera sombre et neutre (gris, vert). La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites.

Elles seront doublées d'une haie d'essences locales panachées et composée majoritairement d'espèces caduques.

Les essences seront choisies préférentiellement dans les essences préconisées dans la liste figurant dans les orientations d'aménagement

2) Prescriptions applicables aux constructions neuves de conception traditionnelle

2.1/ Toitures (pentes)

Les toitures terrasses sont autorisées

Les toitures avec pentes doivent être de disposition simple et avoir de préférence deux pans par volume, dans le sens convexe. Les toitures à trois ou quatre pans peuvent être autorisées si des considérations architecturales le justifient. Leur pente doit être comprise entre 50 et 100 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction

Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes. Toutefois, elles doivent être de même nature que celles de la construction principale.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan, sauf impératif technique.

En cas de restauration et d'extension limitée, la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne et les corniches en débord de toiture doivent être conservées.

2.2/ Type de couverture

Les toitures avec pentes doivent être couvertes de préférence de tuiles mécaniques, creuses ou romanes de grandes ondulations, de teinte naturelle brun, rouge vieillie. Elles peuvent être réalisées avec un autre matériau si la couleur s'accorde avec les couleurs des toitures environnantes existantes.

2.3/ Balcons et galeries

Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.
Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane.

2.4/Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue et sur cour sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

2.5/ Ouvertures

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension.
Ces baies devront avoir une proportion verticale marquée.

2.6/ Vérandas

Les toitures des vérandas seront en tuiles ou en matériaux transparents translucides ou d'aspect métallique (cuivre, zinc, acier)

2.7/ Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs

- les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture qui leur sert de support. Ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant.
- Les paraboles et antennes de toit seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée, leur implantation en façade est proscrite.
- Les climatiseurs devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants

4 - Restauration des bâtiments anciens de caractère traditionnel

4.1/ La restauration des maisons anciennes de caractère devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural, (plus particulièrement pour les constructions datant de la première moitié du 20^e siècle, protégés par la zone Uch).

4.2/ Les murs :

- Les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé.
- Les murs constitués de moellons de pierre seront enduits. Ces enduits seront traités de préférence à la chaux naturelle ou badigeonnés à la chaux ou traités avec une peinture minérale.
- Les éléments caractéristiques des fermes traditionnelles seront préservés.

4.3/ Les volets seront d'aspect bois. Ils seront pleins sans écharpe ou persiennés. Ils seront peints.

4.4/ Menuiseries

Les menuiseries seront d'aspect bois et respecteront les profils des menuiseries d'origine de l'immeuble.

4.5/ Les toitures

Pour les changements de toitures dont l'existant est déjà en tuile creuse, une couverture en tuiles creuses sera conservée (avec possibilité de réemploi des tuiles en chapeaux)

En cas de restauration et d'extension limitée, la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne notamment en ce qui concerne la pente (50 à 100 %). Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes. Toutefois, elles doivent être de même nature que celles de la construction principale.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan, sauf impératif technique

4.6/ Balcons et galeries

Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.

Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane.

La restauration de ces éléments devra être réalisée dans la mesure du possible à l'identique de l'existant.

4.7/Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue et sur cour sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

4.8/ Ouvertures

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension.

Ces baies devront avoir une proportion verticale marquée.

4.9/ Vérandas

Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant traditionnel. La section des montants sera la plus fine possible. Les éléments vitrés devront être de dimensions plus hautes que larges.

Les toitures des vérandas peuvent être en tuiles ou en matériaux transparents translucides ou d'aspect métallique (zinc, acier)

4.10 / Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs

- Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture qui leur sert de support. Ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant.
- Les paraboles et antennes de toit seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée, leur implantation en façade est proscrite.
- Les climatiseurs devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants

5 - Bâtiments agricoles et à usage d'activités

Rappel : les bâtiments de la zone d'activités sont concernés par la charte d'intégration urbaine et paysagère figurant dans les orientations d'aménagement.

5.1 / Rappel des prescriptions générales

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tel le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Les couleurs des façades et des toitures doivent être en harmonie avec celles des bâtiments environnants. La couleur blanche est à proscrire sur des grandes surfaces.

Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

5.2 / Toitures

Les toitures terrasses sont admises.

Les autres toitures doivent avoir une pente comprise entre 50 et 100 % dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les édifices devront être limités en toiture.

En zones A et N, le minimum de pente pour les toitures des bâtiments agricoles est fixé à 20 %.

5.3 / Bardages

L'utilisation de bardages doit s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs devront s'intégrer dans l'environnement immédiat et obligatoirement figurer à la demande de permis de construire, elles doivent être dans les tonalités neutres, s'intégrant à l'environnement (brun, vert foncé, gris foncé etc.). La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites.

5.4/ Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs

- Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture qui leur sert de support. Ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant.
- Les paraboles et antennes de toit seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée, leur implantation en façade est proscrite
- Les climatiseurs devront être intégrés au volume principal et donner sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants

6) **Bâtiments bioclimatiques ou d'architecture contemporaine**

Les bâtiments d'architecture contemporaine et les bâtiments bioclimatiques devront s'intégrer dans le site naturel ou bâti.

D'une manière générale les volumes sont simples et adaptés à la parcelle.

Les panneaux solaires seront intégrés à la construction dans un projet architectural.