

SOMMAIRE

TITRE 1	DISPOSITIONS GENERALES	p. 1
TITRE 2	PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS	p. 5
TITRE 3	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p. 18
Chapitre I	Dispositions applicables à la zone UA, avec les secteurs UAa et UAb	p. 19
Chapitre II	Dispositions applicables à la zone UB	p. 31
Chapitre III	Dispositions applicables à la zone UC, avec le secteur UCd	p. 41
Chapitre IV	Dispositions applicables à la zone Ui, avec les secteurs Uih et Uig	p. 50
Chapitre V	Dispositions applicables à la zone UT	p. 60
TITRE 4	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	p. 66
Chapitre I	Dispositions applicables à la zone 1AUB	p. 67
Chapitre II	Dispositions applicables à la zone 1AUC	p. 76
Chapitre III	Dispositions applicables à la zone 1AUi, avec les secteurs 1AUia et 1AUie	p. 84
Chapitre IV	Dispositions applicables à la zone 2AUB	p. 94
Chapitre V	Dispositions applicables à la zone 2AUC	p. 97
Chapitre VI	Dispositions applicables à la zone 2AUi	p. 100
TITRE 5	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	p. 103
	Dispositions applicables à la zone A, avec les secteurs Ah, Ap et At	p. 104
TITRE 6	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	p. 114
	Dispositions applicables à la zone N, avec les secteurs Nj et Np	p. 113
ANNEXE N°1	LEXIQUE	p. 123

TITRE 1
DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Marcellin (Isère).

Article 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones naturelles et forestières (N), agricoles (A), urbaines (U) et à urbaniser (AU).

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zones dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent (ex : UA, UB, ...). Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

Des indices spécifiques peuvent s'ajouter au dispositif de zonage et de sectorisation. Ils correspondent à des prescriptions spécifiques qui s'appliquent, quelle que soit la zone ou le secteur (ex : UCd,...). Le règlement précise les dispositions particulières applicables dans les périmètres indicés.

Les zones urbaines dites zones U

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre «U». Les zones urbaines correspondent aux zones déjà urbanisées de la commune et aux zones où les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Les dispositions des différents chapitres du titre 3 s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit:

- la **zone UA** : zone urbaine correspondant au centre-ville de Saint-Marcellin,
- la **zone UB** : zone d'extension urbaine dans le prolongement du centre-ville, avec des typologies urbaines variées, plus ou moins denses, ainsi qu'une mixité des fonctions urbaines,
- la **zone UC** : zone d'extension urbaine avec une typologie urbaine tournée principalement vers l'habitat,
- la **zone Ui** : zone urbaine destinée à accueillir des activités économiques,
- la **zone UT** : zone urbaine correspondant aux constructions et équipements liés au péage autoroutier.

Les zones à urbaniser dites zones AU

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU ». Les zones à urbaniser correspondent aux zones à caractère naturel de la commune destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

On distingue deux types de zones à urbaniser :

- Les **zones « 1AU »**, constructibles 'immédiatement', c'est à dire sans modification ou révision préalable du PLU
Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de ces zones ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de chacune de ces zones. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement.
- Les **zones « 2AU »**, constructibles après modification ou révision du PLU
Les réseaux d'assainissement existant à la périphérie immédiate de ces zones n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de chacune de ces zones. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les dispositions des différents chapitres du titre 4 s'appliquent à ces zones à urbaniser.

Les zones agricoles dites zones A

Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre «A». Les zones agricoles correspondent aux zones de la commune, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et, sous condition, aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées en zone A. Les dispositions des différents chapitres du titre 5 s'appliquent aux zones A avec les secteurs Ah, Ap et At.

Les zones naturelles et forestières dites zones N

Les zones naturelles et forestières sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Les zones naturelles et forestières correspondent aux zones de la commune, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Les dispositions des différents chapitres du titre 6 s'appliquent aux zones N, avec les secteurs Nj et Np.

Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître :

- les secteurs où l'existence de **risques naturels** justifie que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature,
- les **espaces boisés classés** (EBC) définis à l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Les EBC sont délimités par une trame graphique spécifique,
- les **emplacements réservés** aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier. Ils sont délimités au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme et sont repérés par un numéro,
- les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, **sites et secteurs à protéger**, à mettre en valeur ou à requalifier pour des **motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ces secteurs sont délimités par une trame graphique spécifique,
- les éléments de paysage et délimiter les **sites et secteurs à protéger** pour des **motifs d'ordre écologique**, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques
- les **axes commerciaux** à préserver identifiés au titre de l'article L151- 16 du code de l'urbanisme,
- les secteurs de **mixité sociale** à développer au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme,
- les secteurs de **mixité sociale** à développer au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme,
- les **secteurs affectés par le bruit** où les projets d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumis à l'observation de prescriptions spéciales,
- les **périmètres de protection des monuments historiques** où les projets d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumis à l'observation de prescriptions spéciales,
- les secteurs concernés par des **orientations d'aménagement et de programmation** (OAP) définissant les conditions d'aménagement, au titre de l'article R151-6 du code de l'urbanisme,
- les constructions en zone A et N pouvant, sous conditions, faire l'objet d'un **changement de destination** au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

Article 3 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 4 – REGLEMENTATION SUR L'ARCHEOLOGIE

Les rappels législatifs et réglementaires suivants sont applicables à l'ensemble du territoire communal :

- Code du patrimoine et notamment son livre V,
- Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002,
- Loi modificative n°2003-707 du 1^{er} août 2003 et son décret d'application n°2004-490 du 3 juin 2004,
- Loi n°2004-804 du 9 août 2004 (article 17).

Enfin, en application du code du patrimoine (articles L531-14 à 16 et R531-8 à 10) réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles de Rhône-Alpes / Service régional de l'archéologie (Le Grenier d'abondance 6, quai Saint Vincent 69283 LYON cedex 01), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen et avis d'un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L544-1 à L544-13 du code du patrimoine, livre V archéologie, chapitre 4, dispositions pénales.

TITRE 2
PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

TITRE 2.1 – Dispositions générales

2.1.1 Considérations générales

L'attention est attirée sur le fait que :

- Les risques pris en compte ne le sont que jusqu'à un niveau de référence spécifique à chaque aléa, souvent fonction :
 - ▮ soit de l'analyse de phénomènes historiques répertoriés et pouvant de nouveau survenir (c'est souvent le cas pour les avalanches ou les débordements torrentiels avec forts transports solides)
 - ▮ soit de l'étude d'événements-types ou de scénarios susceptibles de se produire dans un intervalle de temps déterminé et donc avec une probabilité d'occurrence donnée (par exemple, pour les inondations, crues de fréquence au moins centennale)
 - ▮ soit de l'évolution prévisible d'un phénomène irréversible (c'est souvent le cas pour les mouvements de terrain)
- En cas de modifications, dégradations ou disparitions d'éléments protecteurs (notamment en cas de disparition de la forêt là où elle joue un rôle de protection) ou de défaut de maintenance d'ouvrages de protection, les risques pourraient être aggravés et justifier des précautions supplémentaires ou une révision du zonage.
- Ne sont pas pris en compte dans le règlement écrit certains risques naturels susceptibles de se produire sur le territoire communal, tels qu'incendies de forêts, vent et chutes de neige lourde, éboulements en masse, ainsi que les phénomènes liés à des activités humaines mal maîtrisées (exemple : glissement de terrain dû à des terrassements mal conduits).
- Ne relèvent pas du règlement écrit les effets qui pourraient être induits par une maîtrise insuffisante des eaux pluviales en zone urbaine, notamment du fait de la densification de l'habitat (modification des circulations naturelles, augmentation des coefficients de ruissellement, etc.), qui relèvent plutôt des programmes d'assainissement pluvial des collectivités locales et/ou des aménageurs.

2.1.2 Définitions

Définition des façades exposées

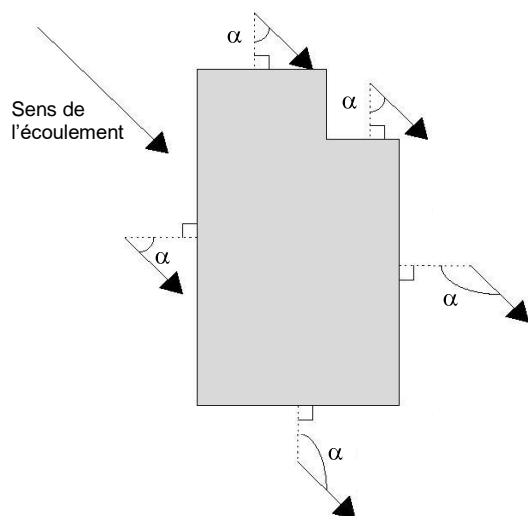
Le présent document utilise la notion de « façade exposée » notamment dans le cas de chutes de blocs ou d'écoulements avec charges solides (avalanches, crues torrentielles). Cette notion, simple dans beaucoup de cas, mérite d'être explicitée pour les cas complexes :

- La direction de propagation du phénomène est généralement celle de la ligne de plus grande pente (en cas de doute, la carte des phénomènes historiques ou la carte des aléas permettront souvent de définir sans ambiguïté le point de départ ainsi que la nature et la direction des écoulements prévisibles) ;
- Elle peut s'en écarter significativement, du fait de la dynamique propre au phénomène (rebonds irréguliers pendant les chutes de blocs, élargissement des trajectoires d'avalanches à la sortie des couloirs, ...), d'irrégularités de la surface topographique, de l'accumulation locale d'éléments transportés (culots d'avalanches, blocs, bois, ...) constituant autant d'obstacles déflecteurs ou même de la présence de constructions à proximité pouvant aussi constituer des obstacles déflecteurs.

C'est pourquoi, sont considérés comme :

- directement exposées, les façades pour lesquelles $0^\circ \leq \alpha < 90^\circ$
- indirectement ou non exposées, les façades pour lesquelles $90^\circ \leq \alpha \leq 180^\circ$

Le mode de mesure de l'angle α est schématisé ci-après.

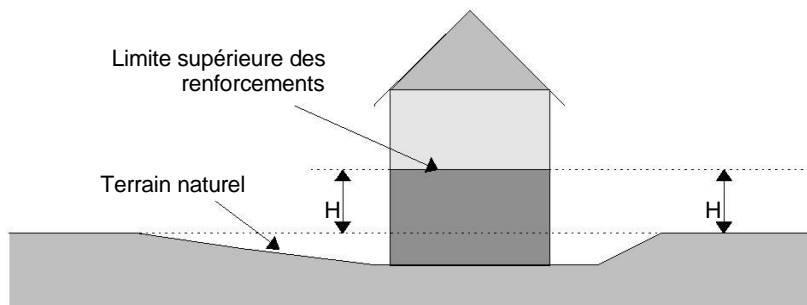


Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.

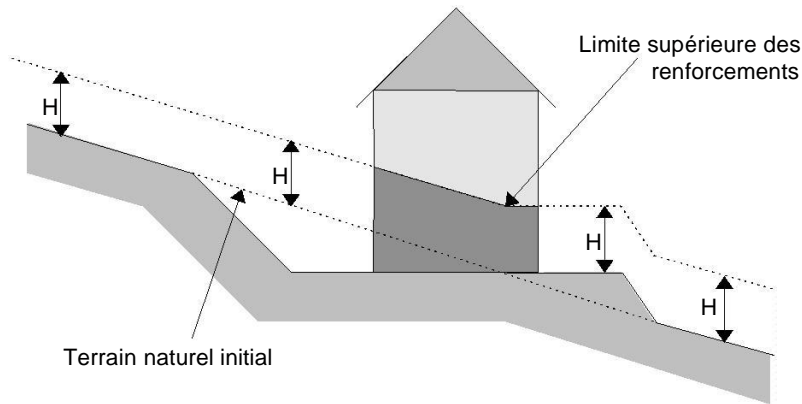
Définition de la hauteur par rapport au terrain naturel

Le présent règlement écrit utilise aussi la notion de « hauteur par rapport au terrain naturel ». Elle est utilisée pour les écoulements des fluides (avalanches, débordements torrentiels, inondations, coulées de boue) ou pour les chutes de blocs.

- Les irrégularités locales de la topographie ne doivent pas forcément être prises en compte si elles sont de superficie faible par rapport à celle de la zone d'aléa homogène au sein de laquelle se trouve le projet. Ainsi, dans le cas de petits thalwegs ou de petites cuvettes, il faut considérer que la cote du terrain naturel est la cote des terrains environnants (les creux étant vite remplis par les écoulements), conformément au schéma suivant :



- En cas de **terrassements en déblais**, la hauteur doit être mesurée par rapport au terrain naturel initial
- En cas de **terrassements en remblais**, ceux-ci ne peuvent remplacer le renforcement des façades exposées que s'ils sont attenants à la construction et s'ils ont été spécifiquement conçus pour cela (parement exposé aux écoulements subverticaux sauf pour les inondations de plaine, dimensionnement pour résister aux efforts prévisibles, ...). Dans le cas général, la hauteur à renforcer sera mesurée depuis le sommet des remblais.



Définition du RESI

Le Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI) est défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible* de l'ensemble des bâtiments et remblais y compris rampes d'accès et talus sur la surface de la partie en zone inondable constructible des parcelles effectivement utilisées par le projet.

$$\text{RESI} = \frac{\text{partie en zone inondable du projet (construction et remblai)}}{\text{partie en zone inondable des parcelles utilisées}}$$

* la notion de zone constructible est liée à la nature du projet : une zone rouge devient une zone constructible pour les exceptions à la règle générale d'inconstructibilité.

Le RESI ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général si leur implantation est liée à leur fonctionnalité. Les surfaces nécessaires à la réalisation des rampes pour personnes handicapées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du RESI.

2.1.3 Exceptions aux interdictions générales

Dans les zones où la prise en compte des risques naturels conduit à interdire de manière générale tout projet nouveau, sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, certains des types de projets particuliers suivants sont autorisés lorsque les prescriptions relatives à la zone concernée le précisent :

a) Sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures

b) Sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :

- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée

c) Les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées

d) Sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :

- les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

e) Sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :

- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone
- les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.

f) Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques

2.1.4 Dispositions concernant les fosses, canaux et chantournes

Pour tout projet autorisé en bordure de fosse, canal ou chantourne, à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :

- pour les canaux et chantournes : à 10 m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges,
- pour les fossés : à 5 m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges.

Le long de tous ces cours d'eau, une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise. La marge de recul de 4 m n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulaire de largeur égale à 4 m minimum.

2.1.5 Tableau de correspondance simplifiée entre aléas et classes de risque

Voir ci-après.

Tableau de correspondance simplifiée entre aléas et classes de risque (version 1.3, déc. 2016)

TYPE D'ALÉAS	ALÉA FORT	ALÉA MOYEN	ALÉA FAIBLE
I	I 3	I 2	I 1
INONDATION DE PLAINE	En zone urbanisée, hors bande de précaution à l'arrière de digues : RIu	En zone urbanisée : Bi2 <i>Observation :</i> À défaut de carte des cotes de référence, prendre en compte une hauteur de référence de 1 m. (1)	En zone urbanisée : Bi1 <i>Observation :</i> À défaut de carte des cotes de référence, prendre en compte une hauteur de référence de 0,5 m.
	Hors zone urbanisée, hors bande de précaution à l'arrière de digues : RIA – RIN	Hors zone urbanisée, hors bande de précaution à l'arrière de digues : RIA – RIN avec hauteur de référence idem Bi2 ci-dessus	Hors zone urbanisée, hors bande de précaution à l'arrière de digues : RIA – RIN avec hauteur de référence idem Bi1 ci-dessus
Dans les autres cas : RI			
(1) Quand la partie de la zone où la hauteur est inférieure à 0,5 m est connue, utilisation dans cette partie d'une hauteur de référence égale à 0,5 m.			
C	C 3	C 2	C 1
CRUE RAPIDE DES RIVIÈRES	En zone urbanisée, hors bande de précaution à l'arrière de digues : RCu	En zone urbanisée : Bc2 <i>Observation :</i> À défaut de carte des cotes de référence, prendre en compte une hauteur de référence de 1 m. (1)	En zone urbanisée : Bc1 <i>Observation :</i> À défaut de carte des cotes de référence, prendre en compte une hauteur de référence de 0,5 m.
	Dans les autres cas : RC		
(1) Quand la partie de la zone où la hauteur est inférieure à 0,5 m est connue, utilisation dans cette partie d'une hauteur de référence égale à 0,5 m.			
M	M 3	M 2	M 1
ZONE MARÉCAGEUSE	RM <i>Observation :</i> interdiction liée à la protection des zones humides		Bi'1
I'	I' 3	I' 2	I' 1
Nécessité de choisir entre les 2 sous-types d'aléa définis ci-dessous. Consulter le SSR en cas d'hésitation			
Sous-type 1 : en cas de communication de la zone inondable avec un réseau hydrographique en aval : application des règles de l'aléa CRUE RAPIDE DES RIVIÈRES (1)	En zone urbanisée, hors bande de précaution à l'arrière de digues : RCu	En zone urbanisée : Bc2 <i>Observation :</i> À défaut de carte des cotes de référence, prendre en compte une hauteur de référence de 1 m. (2)	En zone urbanisée : Bc1 <i>Observation :</i> À défaut de carte des cotes de référence, prendre en compte une hauteur de référence de 0,5 m.
	Dans les autres cas : RC		
(1) Car la zone joue un rôle écrêteur des crues du réseau situé en aval, rôle protégé par les règles de type C.			
(2) Quand la partie de la zone où la hauteur est inférieure à 0,5 m est connue, utilisation dans cette partie d'une hauteur de référence égale à 0,5 m.			
I'	I' 3	I' 2	I' 1
Sous-type 2 : en cas d'absence de communication de la zone inondable avec un réseau hydrographique en aval : application des règles de l'aléa INONDATION DE PIED DE VERSANT	RI'	Bi'2	Bi'1
T	T 3	T 2	T 1
CRUE TORRENTIELLE	RT		Bt2
V	V 3	V 2	V 1
RUISSELLEMENT SUR VERSANT	RV Marges de recul de 10 m par rapport à l'axe des talwegs et de 4 m par rapport aux sommets de berges des fossés		Bv1
G	G 3	G 2	G 1
GLISSEMENT DE TERRAIN	RG		Bg2 <i>Observation :</i> pas d'infiltration possible sur les terrains concernés par l'aléa glissement.
P	P 3	P 2	P 1
CHUTES DE PIERRES ET DE BLOCS	RP		Bp1
F	F 3	F 2	F 1
EFFONDREMENT DE CAVITÉS SOUTERRAINES, AFFAISSEMENT DE TERRAIN, SUFFOSION	RF		Bf1
A	A 3	A 2	A 1
AVALANCHE	RA		Ba1 <i>Observations :</i> Clause de maintien des dispositifs de protection : citer ceux annoncés comme pris en compte par le document définissant l'aléa. Prise en compte d'une pression d'impact de 1 kPa dans les mesures d'adaptation au risque.
SÉISMES	L'obligation de l'application de règles parasismiques fonction de la classe de sismicité imposée par des textes réglementaires spécifiques peut être rappelée dans les décisions d'urbanisme.		

TITRE 2.2 - Prescriptions applicables à l'ensemble des zones du PLU en matière de prise en compte des risques naturels

CRUES RAPIDES DES RIVIERES

Secteurs RC

1- Sont interdits :

- Tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article 2 ci-après, notamment :
 - ▮ les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après,
 - ▮ les aires de stationnement,
 - ▮ le camping caravanage.

2- Sont admis sous réserve de respect des prescriptions de l'article 3 ci-après :

- Les exceptions définies à l'article 2.1.3 du titre II respectant les conditions énoncées par cet article,
- Les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement :
 - ▮ aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique,
 - ▮ aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,
 - ▮ approvisionnement en eau,
 - ▮ maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
 - ▮ défense contre les inondations,
 - ▮ lutte contre la pollution,
 - ▮ protection et conservation des eaux souterraines,
 - ▮ protection et de restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que les formations boisées riveraines,
 - ▮ aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.
- Sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
- Les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement,
- Sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m², les installations sanitaires nécessaires à ces équipements.

3- Prescriptions applicables aux projets admis :

- En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement de destination, le RESI, tel que défini à l'article 2.1.2 du Titre II, ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence,
- Les ouvertures doivent avoir leur base au-dessus du niveau de la crue de référence,
- Marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 2.1.4 du Titre II.

CRUES RAPIDES DES RIVIERES

Secteurs BC1 et BC2

Niveau de référence :

- || en Bc1 : 0,50 m par rapport au terrain naturel
- || en Bc2 : + 1 m par rapport au terrain naturel

1- Sont interdits :

- Les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après,
- En dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence,
- Les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes,
- En Bc2 : le camping caravanage et les aires de stationnement,
- En Bc1 : les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.

2- Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits par l'article 1 et sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 3 ci-après

3- Prescriptions à respecter par les projets admis :

- Les hangars agricoles ouverts, lorsqu'ils sont autorisés, seront réalisés sans remblaiement,
- Modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence,
- Constructions autres que hangars agricoles ouverts et que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m²,
- Le RESI, tel que défini à l'article 2.1.2 du titre II, devra être **inférieur ou égal à 0,30** pour les constructions individuelles et leurs annexes,
- Le RESI, tel que défini à l'article 2.1.2 du titre II, devra être **inférieur ou égal à 0,50** pour :
 - || les permis groupés,
 - || les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments),
 - || les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments),
 - || les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales,
 - || les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments).

Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction. En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.

- Marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 2.1.4 du Titre II,
- Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence,
- Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement,
- En Bc1 : les campings-caravanages doivent être mis hors d'eau.

INONDATIONS EN PIED DE VERSANT

Secteurs RI'

1- Sont interdits :

- Tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article 2 ci-après, notamment :
 - ▮ les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après
 - ▮ les aires de stationnement
 - ▮ le camping caravanage

2- Sont admis sous réserve de respect des prescriptions de l'article 3 ci-après :

- Les exceptions définies à l'article 2.1.3 du Titre II respectant les conditions énoncées à cet article,
- Les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement :
 - ▮ aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique,
 - ▮ aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,
 - ▮ approvisionnement en eau,
 - ▮ maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
 - ▮ défense contre les inondations,
 - ▮ lutte contre la pollution,
 - ▮ protection et conservation des eaux souterraines,
 - ▮ protection et de restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que les formations boisées riveraines,
 - ▮ aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.
- Sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
- Les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement,
- Sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m², les installations sanitaires nécessaires à ces équipements.
- Les structures agricoles légères sans équipement de chauffage fixe tels qu'abris de tunnels bas ou serres sans soubassement, dans les zones du PLU où elles sont autorisées.

3- Prescriptions applicables aux projets admis :

- En cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini à l'article 2.1.2 du Titre II, ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence,
- Marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 2.1.4 du Titre II,
- Les ouvertures doivent avoir leur base au-dessus du niveau de la crue de référence.

INONDATIONS EN PIED DE VERSANT

Secteurs Bi'1 - Bi'2

Niveau de référence :

- || en Bi'1 : 0,50 m par rapport au terrain naturel
- || en Bi'2 : + 1 m par rapport au terrain naturel

1- Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence,
- En dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence,
- Les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes,
- En Bi'2 : le camping caravanage et les aires de stationnement,
- En Bi'1 : les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.

2- Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits par l'article 1 et sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 3 ci-après, notamment :

- Les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue,

3- Prescriptions à respecter par les projets admis :

- Les hangars agricoles ouverts, lorsqu'ils sont autorisés, seront réalisés sans remblaiement,
- Modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence,
- Constructions autres que hangars agricoles ouverts et que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m²,
- Le RESI, tel que défini à l'article 2.1.2 du titre II, devra être **inférieur ou égal à 0,30** pour les constructions individuelles et leurs annexes,
- Le RESI, tel que défini à l'article 2.1.2 du titre II, devra être **inférieur ou égal à 0,50** pour :
 - || les permis groupés,
 - || les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments),
 - || les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments),
 - || les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales,
 - || les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments).

Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction. En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.

- Marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 2.1.4 du Titre II,
- Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence,
- Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement,
- En Bi'1 : les campings-caravanages doivent être mis hors d'eau.

CRUES TORRENTIELLES

Secteurs RT

Sont interdits :

- Les constructions en dehors des exceptions définies par l'article 2.1.3 du titre II respectant les conditions énoncées à cet article,
- Affouillement et exhaussement, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après réalisation d'une étude d'incidence,
- Le camping caravanage,
- Les aires de stationnement,
- Les clôtures fixes à l'intérieur d'une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges.

CRUES TORRENTIELLES

Secteurs Bt

Prescriptions à respecter par les projets admis :

- Le RESI, tel que défini à l'article 2.1.2 du titre II, devra être **inférieur ou égal à 0,30** pour les constructions individuelles et leurs annexes,
- Le RESI, tel que défini à l'article 2.1.2 du titre II, devra être **inférieur ou égal à 0,50** pour :
 - ▮ les permis groupés,
 - ▮ les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments),
 - ▮ les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments),
 - ▮ les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales,
 - ▮ les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments).

Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction. En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.

- Modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables de 0,50 m au-dessus du terrain naturel,
- Constructions autres que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m²,
- Adaptation de la construction à la nature du risque, notamment accès par une façade non exposée,
- Les affouillement et exhaussement sont autorisés uniquement dans le cadre de travaux et d'aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence,
- Le camping-caravanage est interdit.

RUISSELLEMENT SUR VERSANT

Secteurs RV

- La zone est définie précisément par les marges de recul suivantes :
 - ▮ 10 m par rapport à l'axe des talwegs
 - ▮ 4m par rapport aux sommets de berges des fossés
- Les constructions sont interdites en dehors des exceptions définies par l'article 2.1.3 du titre II respectant les conditions énoncées à cet article,
- Les exhaussements sont interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence,
- Les aires de stationnement sont interdites,
- Le camping caravanage est interdit.

RUISSELLEMENT SUR VERSANT

Secteurs Bv

- Les constructions sont autorisées sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur,
- Le camping caravanage est autorisé si mise hors d'eau.

MOUVEMENTS DE TERRAIN

Secteurs RG

- Les constructions sont interdites en dehors des exceptions définies par l'article 2.1.3 du titre II respectant les conditions énoncées à cet article,
- Les affouillements et exhaussements sont interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude géotechnique de stabilité locale et générale du versant,
- Le camping caravanage est interdit.

MOUVEMENTS DE TERRAIN

Secteurs Bg

- Les constructions sont autorisées sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux,
- Les affouillements et exhaussements sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

TITRE 3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La **zone UA** recouvre la zone urbaine correspondant au centre-ville de Saint-Marcellin, à valeur patrimoniale et paysagère, où le bâti ancien est dominant, et dans laquelle les constructions sont édifiées à l'alignement des voies. Elle comprend une mixité des fonctions urbaines, notamment : habitat, service, équipements publics, commerce (dans le cœur historique), etc.

La zone UA comprend :

- || un **secteur UAa** correspondant au cœur historique de Saint-Marcellin où des règles d'urbanisme particulières s'appliquent afin de tenir compte des caractéristiques architecturales et des enjeux de revitalisation,
- || un **secteur UAb** où les commerces sont autorisés à proximité de la gare.

Rappel : les principaux termes employés sont définis dans le lexique annexé au présent règlement écrit.

Article UA 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITS OU AUTORISÉS SOUS CONDITION

**Dans la zone UA exposée à des risques naturels (notamment Bv1, Bi'2, Bi'1, BI'1, Bg2, RG, Bg2, G2P2, RC et RCu), les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément aux règles du Titre 2 en page 4 du présent règlement :
« PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ».**

Article UA 1.1 - Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les constructions destinées au commerce de gros,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à la fonction de centre de congrès et d'exposition,
- les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail, sauf celles autorisées sous condition à l'article UA 1.2,
- les installations classées soumises à enregistrement ou à autorisation,
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées et campings cars,
- les garages collectifs de caravanes et campings cars,
- la création de terrains de camping,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.

Article UA 1.2 - Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans la zone UA exposée à des risques naturels (notamment Bv1, Bi'2, Bi'1, BI'1, Bg2, RG, Bg2, G2P2, RC et RCu), les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à condition conformément aux règles du Titre 2 en page 4 du présent règlement : « PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ».

Dispositions spécifiques concernant les occupations et utilisations du sol destinées à l'artisanat et commerce de détail :

- dans les secteurs UAa et UAb, sont autorisées les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'artisanat et commerce de détail,
- dans le reste de la zone UA sont autorisées uniquement l'extension des constructions existantes destinées à l'artisanat et commerce de détail, à condition de limiter l'extension à 25% de la surface de vente existante à la date d'approbation du PLU.

En outre, dans la zone UA, le secteur UAa et le secteur UAb sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition que l'emprise au sol soit limitée à 250 m²,
- les installations classées soumises à déclaration à condition que leur présence n'entraîne aucune incommodité pour le voisinage et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant, et sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme,
- la reconstruction à l'identique après destruction ou démolition d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée dans un délai de 10 ans, conformément à l'article L111-15 du code de l'urbanisme, à condition que la destruction ou la démolition ne soit pas due à des risques naturels ou technologiques, dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre et à condition que la capacité des réseaux soit suffisante,
- les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée et qu'ils soient limités à 1 mètre.

De plus :

- Dans les **secteurs affectés par le bruit** délimités par arrêté préfectoral en annexe du PLU (voir la pièce n°6 - Annexes) et représentés à titre informatif sur les documents graphiques, les projets d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumis à l'observation de prescriptions spéciales,
- Dans les **périmètres de protection des monuments historiques** délimités au plan des servitudes d'utilité publique et représentés à titre informatif sur les documents graphiques, les projets d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumis à l'observation de prescriptions spéciales. Les effets de la servitude AC1 sont détaillés en annexe du PLU (voir la pièce n°6 – Annexes - Servitudes d'utilité publique).

Article UA 2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- **Axes commerciaux à préserver identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme**
Le changement de destination des locaux commerciaux, ou des locaux artisanaux à l'intérieur desquels l'activité de vente est exercée, situés en rez-de-chaussée, le long des voies classées comme « linéaires commerciaux » dans l'ensemble de la zone UA et identifiés sur le document graphique par un linéaire violet, est interdit. Dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local commercial, ou un local artisanal à l'intérieur duquel l'activité de vente est exercée, un local à destination commerciale devra être prévu dans la nouvelle construction.
Au sein des linéaires commerciaux à protection renforcée identifiés en jaune sur le document graphique, l'implantation de nouvelles activités relative à la sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » est proscrit.
- **Secteur de mixité sociale à développer au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme**
En application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, tout projet de construction sur le secteur délimité au document graphique par la trame intitulée « Secteur où s'appliquent des objectifs de mixité sociale » devra comporter au moins 35 % de logements locatifs sociaux. Le chiffre devra être arrondi au nombre entier supérieur. Les logements locatifs sociaux devront correspondre principalement à des catégories de logements de gamme moyenne visant les ménages dont l'amplitude des revenus est large (de type PLUS – Prêt locatif à usage social). Les obligations s'imposent à l'ensemble des projets quel que soit leur montage juridique. Notamment dans le cas d'une division foncière, le calcul de ces dispositions s'applique sur l'unité foncière d'origine, quel que soit le découpage projeté.

- **Secteur de mixité sociale à développer au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme**

En application de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme le document graphique délimite un emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, d'un programme de logements locatifs sociaux. Ce programme doit correspondre principalement à des catégories de logements de gamme moyenne visant les ménages dont l'amplitude des revenus est large (de type PLUS – Prêt locatif à usage social). Les obligations s'imposent à l'ensemble des projets quel que soit leur montage juridique. Notamment dans le cas d'une division foncière, le calcul de ces dispositions s'applique sur l'unité foncière d'origine, quel que soit le découpage projeté.

Article UA 3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article UA 3.1 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UA 3.2 - Hauteur des constructions

Champ d'application :

- La hauteur maximale des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point le plus élevé de la construction et le sol naturel avant travaux,
- Sont exclus du calcul de la hauteur les souches de cheminée et autres équipements techniques ou architecturaux de faible emprise.

Dispositions générales :

- Pour les constructions principales, la hauteur maximale est limitée à 15 mètres à l'égout de toiture, ou à la surface supérieure de la toiture-terrasse.
- La hauteur maximale des annexes est limitée à 3 mètres lorsque la construction annexe dispose d'une toiture terrasse et à 4,5 mètres au faîtage lorsque la construction annexe dispose d'une toiture à pente,
- Hauteur maximale des clôtures :
 - ∪ en zone UA, hormis le secteur UAa, la hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres,
 - ∪ dans le secteur UAa la hauteur des nouvelles clôtures doit être comprise entre 1,80 et 2,50 mètres. Dans le cas des clôtures existantes faisant l'objet de modification ou d'extension, la hauteur initiale de la clôture peut être maintenue.

Dispositions particulières :

- Dans le secteur UAa, la hauteur des lignes d'égout et de faîtage des constructions à édifier ou des surélévations sera comprise entre les hauteurs des lignes d'égout et de faîtage des constructions contiguës (une différence de hauteur de 3 mètres pourra toutefois être autorisée dans le respect des règles de l'article UA 4), dans la limite d'une hauteur maximale limitée à 15 mètres à l'égout de toiture,
- Lorsqu'une construction est exposée à des risques naturels et doit faire l'objet d'une surélévation par rapport au terrain naturel pour tenir compte des conditions fixées au Titre 2 du présent règlement écrit, la hauteur maximale définie dans les dispositions générales peut être augmentée du niveau de surélévation.
Exemple : la hauteur d'une construction de 15 mètres pourra être portée à 15,50 mètres si la construction est soumise à une obligation de surélévation de + 0,50 cm au titre de la prise en compte des risques naturels.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas à l'édification des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : pylônes électriques, etc. et notamment les installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

Article UA 3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation, existantes ou à créer,
- Les dispositions suivantes s'appliquent à tous les points de la construction, hormis les débords de toiture, gouttières, encorbellements, auvents, balcons ou autres saillies lorsqu'ils sont inférieurs à 0,60 mètre et lorsqu'ils sont situés à une hauteur supérieure ou égale à 3 mètres,
- Aucune saillie à l'aplomb du domaine public (voiries, trottoirs,...) ne sera admise en dessous d'une hauteur de 3 mètres.

Dispositions générales :

- Sauf indications contraires portées au plan, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement,
- La règle d'implantation à l'alignement ne s'impose pas à l'aménagement et à l'extension des constructions existantes implantées en retrait.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente de celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :
 - ▮ Pour la prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction, telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la limite de référence, une localisation au contact de plusieurs limites de référence (terrain d'angle notamment), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site,
 - ▮ pour des motifs de sécurité, dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.),
 - ▮ pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation différente.
- Les piscines doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 2 mètres par rapport au domaine public.

Article UA 3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales),
- Les dispositions suivantes s'appliquent à tous les points de la construction, y compris les débords de toiture, gouttières, encorbellements, auvents, balcons ou autres saillies.

Dispositions générales :

- Les constructions principales doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives,
- En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente de celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation différente,
- Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Article UA 3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Pour les constructions principales : la distance comptée horizontalement de tout point de la nouvelle construction par rapport aux constructions existantes sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux constructions, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres,
- Pour les constructions annexes : aucune distance minimum n'est imposée,

- Une implantation différente de celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation différente.

Article UA 4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UA 4.1 - Règles générales

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,
- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.

Article UA 4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et caractéristiques des clôtures

Caractéristiques bioclimatiques :

- Le choix de l'orientation et de l'organisation des volumétries du projet prennent en compte les caractéristiques du site, tels que le relief et l'exposition,
- La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation,
- Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet, dans le respect de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement,

Caractéristiques architecturales des constructions :

Volumétrie

- Toute architecture doit s'inscrire en lien avec le paysage environnant et proposer des règles de composition équilibrées sur le plan des proportions, des dimensions, du gabarit, des matériaux et des détails ornementaux,
- Les extensions du bâti existant doivent s'inscrire dans un rapport d'harmonie avec la volumétrie de la construction existante, la hauteur maximale admise au faitage étant celle de la construction existante à l'égout,
- Les constructions peuvent comporter dans leur composition un petit volume vitré en couverture et en façade (auvent, véranda, etc.) à condition qu'il participe au volume général du bâti,

Façades – aspects généraux

- Dans le cas où le bâti existant est conservé, on préservera ou restituera le cas échéant la lecture des caractéristiques propres de chaque façade,

Façades – ouvertures

- Dans le cas d'une construction neuve, l'ordonnement des ouvertures en façade s'inspirera des grilles de percement existantes dans le cadre bâti environnant,
- Dans le cas où le bâti existant est conservé, il convient de respecter l'ordonnement existant des ouvertures en façade,
- Les percements des rez-de-chaussée commerciaux doivent respecter la composition d'ensemble de l'immeuble,

Façades – décors, modénature, garde-corps et balcons

- Dans le cas d'une construction neuve, il s'agira de reconstituer le paysage de la rue, en limitant le nombre de balcons,
- Dans le cas où le bâti existant est conservé, il s'agira d'équilibrer et de respecter le paysage de la rue. La fermeture de balcons peut ne pas être autorisée. La création de balcons sera réalisée en prenant en compte la totalité de la façade et non au coup par coup, en maintenant la symétrie et l'ordonnement de la façade,

Façades – volets

- Dans le cas d'une construction neuve, préférer les volets battants, pliables ou coulissants plutôt que roulants,
- Dans le cas où le bâti existant est conservé, un seul dispositif d'occultation sera présent sur une même façade. Un modèle différent du modèle d'origine pourra être envisagé à la condition que le remplacement des volets concerne l'ensemble d'une même façade,

Façades – aspect des matériaux

- Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent pas rester apparents (matériaux de type briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre...),
- Les imitations de matériaux naturels sont interdites,
- Dans le secteur UAa, les plaquages et les bardages sont interdits,

Façades – couleurs (secteur UAa)

- Dans le cas d'une construction neuve, respecter les gammes chromatiques du bâti environnant et choisir une technique adaptée au type de support,
- Dans le cas où le bâti existant est conservé, les techniques employées doivent être compatibles avec la nature des supports.

Toitures

- En cas de réfection totale de la toiture dans le secteur UAa, adapter la pente aux formes voisines,
- Dans le cas d'une construction neuve, la pente des toitures n'est pas réglementée, les toitures-terrasses sont autorisées. Tout édicule technique ou gaine en toiture devra être traité architecturalement (habillage soigné avec un capot par exemple).
- Le couronnement des bâtiments doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées,
- Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en retrait des façades et des bords des toitures. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante,
- L'insertion des capteurs solaires dans l'environnement devra notamment respecter les pentes de toiture existantes, les travées de façade sur lesquelles les panneaux de capteurs pourront être axés, une implantation en partie haute ou basse des versants. Les éléments de fixation devront être discrets.

Autre

- Les passages sous les immeubles (passage du Palais, ...) seront préservés,
- Caractéristiques architecturales des constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail dans le secteur UAa : le gros œuvre ne peut être apparent que s'il s'agit d'une disposition d'origine. Dans ce cas, les vitrines doivent être en retrait de 20 centimètres au moins du nu du gros œuvre. Lorsque le gros œuvre doit être habillé, la vitrine ne peut être en saillie de la devanture menuisée.

Caractéristiques des clôtures sur voies :

- Dispositions communes à la zone UA et aux secteurs UAa et UAb :
 - ▮ Par leur aspect, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les constructions avoisinantes,
 - ▮ Les murs de clôture transcrivant un parcellaire ancien seront conservés. Ils pourront être percés d'une ou plusieurs portes permettant un passage piéton ou l'accès d'un véhicule,
 - ▮ Lorsque la visibilité n'est pas assurée à l'angle de deux voies, l'aménagement d'un pan coupé peut-être demandé.

Article UA 4.3 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à qualifier

Dispositions relatives aux **bâtiments** repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

- Les travaux ayant pour effet de modifier les bâtiments repérés doivent être précédés d'une déclaration préalable, conformément à l'article R421-23 h du code de l'urbanisme,

- Les bâtiments repérés seront conservés et restaurés dans leurs dispositions d'origine ou supposées telles,
- Dans le cadre d'un projet argumenté, sont autorisées : la réalisation d'extensions et la modification ponctuelle des façades, dans le respect des caractéristiques à préserver,
- En outre, des modifications ponctuelles sont possibles sous réserve du respect de la typologie initiale et de l'inscription du bâtiment dans son environnement.

Dispositions relatives aux **sites patrimoniaux** repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

- Les travaux ayant pour effet de modifier les bâtiments situés à l'intérieur du périmètre des sites patrimoniaux repérés doivent être précédés d'une déclaration préalable, conformément à l'article R421-23 h du code de l'urbanisme,
- La restauration des bâtiments situés à l'intérieur du périmètre des sites patrimoniaux repérés doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du site. La démolition de parties d'un bâtiment concerné peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble,
- Les constructions nouvelles et les travaux d'extension ou d'aménagement réalisés à l'intérieur du périmètre des sites patrimoniaux repérés sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent leur intérêt architectural, patrimonial ou urbain. Les constructions et travaux doivent garantir la lisibilité de l'ensemble. L'écriture architecturale pourra être contemporaine,
- Les bâtiments qui n'appartiennent pas à la typologie de l'ensemble pourront être détruits.

Article UA 4.4 - Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Non réglementé.

Article UA 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article UA 5.1 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Traitement des espaces libres – Principes généraux :

- Définition : les espaces libres du terrain correspondent à la partie de sa superficie qui n'est pas occupée par l'emprise au sol des constructions,
- Selon leur nature et leur vocation (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins...), l'aménagement paysager des espaces libres est approprié à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne,
- Le traitement des espaces libres prend également en compte :
 - ▮ la topographie, la géologie et la configuration du terrain, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement,
 - ▮ la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations,
 - ▮ les plantations existantes sur le terrain afin de maintenir des sujets d'intérêt, identifiés ou non aux documents graphiques, dans l'aménagement des espaces végétalisés.

Traitement des espaces libres – Aspects qualitatifs :

- Dans la zone UA, hormis le secteur UAa, une proportion de la surface totale du terrain doit être traitée en espaces de pleine terre, obligatoirement végétalisés et plantés (il est exigé au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres). L'emprise de la pleine terre sera calculée en fonction des superficies des terrains de la façon suivante :
 - ▮ pour les terrains < 500 m² : néant
 - ▮ pour les terrains ≥ 500 m² et < 1000 m² : 10%
 - ▮ pour les terrains ≥ 1000 m² : 15%

Le calcul des espaces de pleine terre prend en compte les coefficients définis ci-après :

- || espaces de pleine terre = coefficient 1
- || toitures végétalisées = coefficient 0,5
- || stationnement végétalisé = coefficient 0,5

Exemple d'application. Sur un terrain de 800 m² :

- une surface de 80 m² doit être traitée en espace pleine terre
- ou une surface de 160 m² de toiture doit être traitée en toiture végétalisée
- ou une surface de 160 m² de stationnement doit être traité en stationnement végétalisé

Le calcul des espaces de pleine terre peut être pondéré entre les différents coefficients. Exemple d'application. Sur un terrain de 800 m², une surface de 40 m² est traitée en espace de pleine terre et une surface de 80 m² de toiture est traitée en toiture végétalisée,

- Les espaces libres autres que les espaces de pleine terre privilégient la plantation d'arbres, plutôt que des surfaces engazonnées,
- Les espaces libres réservés pour le stationnement en surface doivent impérativement être traités en revêtements perméables. Il est exigé la plantation d'au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement.

Aires de jeux et de loisir :

- En zone UA, hormis sur le secteur UAa, et le secteur UAb, lorsque la construction porte sur plus de 15 logements, un espace de jeux pour enfants doit être obligatoirement aménagé et équipé, ainsi qu'un espace pour les animaux domestiques.

Article UA 5.2 – Préservation des éléments de la trame verte et bleue

Dispositions communes relatives aux arbres remarquables, aux alignements d'arbres et aux espaces boisés repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer les éléments de la trame verte et bleue repérés doivent être précédés d'une déclaration préalable, conformément à l'article R421-23 h du code de l'urbanisme.

Dispositions spécifiques aux arbres remarquables :

- l'abattage d'un ou de plusieurs d'arbres d'intérêt ne peut être autorisé hormis les cas suivant : l'abattage se doit d'être justifié par le mauvais état sanitaire de l'arbre, par le danger immédiat que l'arbre ou les arbres concernés génèrent pour la sécurité des personnes ou des biens ou par des circonstances naturelles exceptionnelles (tempête, sécheresse, foudre ,...),
- aucune nouvelle construction et installation ne soit implantée à moins de 5 mètres du tronc des arbres isolés repérés.

Dispositions spécifiques à l'alignement d'arbres avenue de la Saulaie :

- Conserver les arbres existants et veiller à les remplacer (par la même espèce – Platanus Xacerifolia) si l'obligation d'abattage s'impose. Leur renouvellement respectera un écart entre plants de 10 mètres,
- Profiter, lors d'aménagements urbains ou de voiries, d'instaurer à la base de cet alignement une bande perméable la plus large possible, nécessaire à son bon maintien dans le temps,
- Proscrire tout type de mobilier urbain (corbeille – banc) sur cette bande perméable pour maintenir un sol respirant et meuble et réfréner tout risque de tassement par piétinement de la surface.

Article UA 6 – STATIONNEMENT

Article UA 6.1 – Modalités d'application des normes de stationnement

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements,
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Exemple – Lorsqu'il est exigé une place jusqu'à 80 m² de surface de plancher pour une construction de 90 m² de surface de plancher : le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

Article UA 6.2 – Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Champ d'application :

- Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques,
- La dimension de chacune des places de stationnement des véhicules motorisés ne pourra être inférieure à 5 mètres x 2,5 mètres,
- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme :
 - ∩ soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
 - ∩ soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Dispositions générales pour le stationnement des voitures :

Destination / sous destination	Zone UA	Secteur UAa et secteur UAb
Habitation / Logement	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 place pour tout nouveau logement créé (logement locatif social ou autres logements) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Logements neufs uniquement : <ul style="list-style-type: none"> - Lorsque la surface de plancher créée est < 500 m² (logement locatif social ou autres logements) : non réglementé - Lorsque la surface de plancher créée est ≥ 500 m² : <ul style="list-style-type: none"> ∩ Logement locatif social : 1 place par logement ∩ Autres logements : 1 place jusqu'à 80 m² de surface de plancher et 2 places si la surface de plancher est > 80 m² SDP
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les garages couverts sont interdits, sauf s'ils sont intégrés en rez-de-chaussée des constructions principales ou s'ils sont enterrés 	
Habitation / Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> ∩ 1 place de stationnement pour 3 ∩ places d'hébergement 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Non réglementé
Artisanat et commerce de détail		<ul style="list-style-type: none"> ∩ Non réglementé
Restauration	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 place / 10 m² de salle de restaurant 	<ul style="list-style-type: none"> ∩ Non réglementé
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le nombre de places doit correspondre aux besoins de l'immeuble à construire 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Non réglementé

Hébergement hôtelier et touristique	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le nombre de places doit correspondre aux besoins de l'immeuble à construire 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Non réglementé
Cinéma	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le nombre de places doit correspondre aux besoins de l'immeuble à construire 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Non réglementé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le nombre de places doit correspondre aux besoins de l'immeuble à construire 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Non réglementé
Bureau	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le nombre de places doit correspondre aux besoins de l'immeuble à construire 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Non réglementé

Dispositions particulières pour le stationnement des voitures :

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, de logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L302-16 du code de la construction et de l'habitation et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du code de l'action sociale et des familles situés à moins de 500 mètres de la gare ferroviaire de Saint-Marcellin, le nombre d'aire de stationnement est limité à 0,5 par logement. Lorsque le périmètre de 500 mètres représenté au règlement graphique intersecte partiellement une unité foncière, la règle s'applique seulement dans le cas où plus de la moitié de la superficie de l'unité foncière se situe à l'intérieur du périmètre de 500 mètres,

Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées ci-dessus, situées à moins de 500 mètres de la gare ferroviaire de Saint-Marcellin, le nombre d'aire de stationnement est limité à 1 par logement. Lorsque le périmètre de 500 mètres représenté au règlement graphique intersecte partiellement une unité foncière, la règle s'applique seulement dans le cas où plus de la moitié de la superficie de l'unité foncière se situe à l'intérieur du périmètre de 500 mètres.

Article UA 6.3 - Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux-roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes en zone UA et dans les secteurs UAa et UAb :

- Habitation : 1,5 m² par nouveau logement créé, hors réhabilitation et extension,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1,5 m² par tranche de 10 places de stationnement motorisé, avec au minimum 1 place,
- Hébergement hôtelier et touristique : 1,5 m² par tranche de 10 places de stationnement motorisé, avec au minimum 1 place,
- Equipements d'intérêt collectif et services publics : 1,5 m² par tranche de 10 places de stationnement motorisé, avec au minimum 1 place. Par ailleurs, pour les établissements scolaires il est exigé, en sus, 1 place pour 8 à 12 élèves,
- Cinéma : 1,5 m² par tranche de 10 places de stationnement motorisé, avec au minimum 1 place,
- Bureau : 1,5 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Dispositions particulières :

- L'espace destiné au stationnement pour les deux-roues ne peut pas être situé dans le sous-sol d'une construction.

Article UA 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Article UA 7.1 - Accès et voirie

Dispositions générales :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisin. Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées,

- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie et le déneigement,
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage,...
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Accès :

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager,
- Lorsque les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès (cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic), la délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité,
- 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 être autorisées 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,
- Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Article UA 7.2 - Conditions de bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Sans objet.

Article UA 8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Article UA 8.1 - Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur,
- Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits précis à déterminer avec les services de sécurité concernés.

Article UA 8.2 - Eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au zonage d'assainissement (voir la pièce n°6 – Annexes – Zonage d'assainissement / Eaux usées). Les eaux de piscines, en cas de vidange, ne doivent pas être déversées dans le réseau d'assainissement sans traitement préalable,
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement préalable approprié à la composition et à la nature des effluents.

Article UA 8.3 - Eaux pluviales

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire,
- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :

┆ Lorsque la gestion des eaux pluviales à la parcelle est possible :
Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet par le biais de dispositifs d'infiltration. Dans les secteurs concernés par un risque de glissement de terrain, la réalisation de dispositifs d'infiltration est cependant interdite (voir la pièce n°6 – Annexes – Zonage d'assainissement / Eaux pluviales),

┆ Lorsque la gestion des eaux pluviales à la parcelle n'est pas possible :
Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet milieu récepteur ou dans le dans le réseau d'eaux pluviales existant.

Dans ce cas, le pétitionnaire doit obligatoirement mettre en place un **volume de rétention/restitution dont seul le débit de fuite est dirigé vers le réseau public** (ou milieu récepteur). Pour agir sur le ruissellement et ainsi limiter les volumes de rétention à mettre en place, la collectivité encourage fortement le pétitionnaire à limiter l'imperméabilisation de son tènement au moyen de solutions alternatives (surfaces végétalisées, matériaux poreux, ...). En parallèle des techniques communément mise en œuvre, il est vivement conseillé de ralentir les débits d'eaux pluviales en favorisant une circulation de ces eaux dans un fossé à ciel ouvert végétalisé.

Pour dimensionner le système de rétention des eaux pluviales, se référer a la notice sur les eaux pluviales (voir la pièce n°6 – Annexes – Zonage d'assainissement / Eaux pluviales).

- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de pré-traitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur,
- Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

Article UA 8.4 - Autres réseaux

Réseaux de distribution publique d'électricité :

- Les solutions de raccordement au réseau de distribution publique d'électricité devront favoriser les techniques souterraines lorsque le réseau électrique est déjà réalisé en souterrain sur une partie de la zone concernée ou si le raccordement se fait dans la continuité d'une zone déjà réalisée en souterrain,
- Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contrainte de sécurité ou bioclimatiques, devront se trouver au plus proche des réseaux de distribution publique d'électricité existants sur domaine public,
- De même, lorsqu'ils ne sont pas assujettis à des contrainte de sécurité ou bioclimatiques, les coffrets de raccordement au réseau de distribution publique d'électricité devront se positionner au plus proche des réseaux de distribution publique d'électricité existants sur domaine public.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La **zone UB** recouvre la zone d'extension urbaine dans le prolongement du centre-ville, correspondant à l'enveloppe urbaine principale. Elle offre une certaine mixité des fonctions urbaines (habitat, équipements, bureaux, services, ...), mais les commerces y sont interdits afin de faciliter la revitalisation du cœur de ville. L'habitat, très présent, présente des typologies et des densités variées (collectif, groupé, individuel).

Rappel : les principaux termes employés sont définis dans le lexique annexé au présent règlement écrit.

Article UB 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITS OU AUTORISÉS SOUS CONDITION

Dans la zone UB exposée à des risques naturels (notamment Bt2, RT, Bi2, RV, BI'1, Bi'2Bi'1, Bv1, Bg2, G1P1, RG et RCu), les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément aux règles du Titre 2 en page 4 du présent règlement :

« PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ».

Article UB 1.1 - Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail, sauf celles autorisées sous condition à l'article UB 1.2,
- les constructions destinées au commerce de gros,
- les constructions destinées au cinéma,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à la fonction de centre de congrès et d'exposition,
- les installations classées soumises à enregistrement ou à autorisation,
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées et campings cars,
- les garages collectifs de caravanes et campings cars,
- la création de terrains de camping,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.

Article UB 1.2 - Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans la zone UB exposée à des risques naturels (notamment Bt2, RT, Bi2, RV, BI'1, Bi'2Bi'1, Bv1, Bg2, G1P1, RG et RCu), les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à condition conformément aux règles du Titre 2 en page 4 du présent règlement : « PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS »

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'extension des constructions existantes destinées à l'artisanat et commerce de détail, à condition de limiter l'extension à 25% de la surface de vente existante à la date d'approbation du PLU,
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition que l'emprise au sol soit limitée à 500 m²,

- les installations classées soumises à déclaration à condition que leur présence n'entraîne aucune incommodité pour le voisinage et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant, et sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme,
- la reconstruction à l'identique après destruction ou démolition d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée dans un délai de 10 ans, conformément à l'article L111-15 du code de l'urbanisme, à condition que la destruction ou la démolition ne soit pas due à des risques naturels ou technologiques, dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre et à condition que la capacité des réseaux soit suffisante,
- les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée et qu'ils soient limités à 1 mètre.

En outre :

- Dans les **secteurs affectés par le bruit** délimités par arrêté préfectoral en annexe du PLU (voir la pièce n°6 - Annexes) et représentés à titre informatif sur les documents graphiques, les projets d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumis à l'observation de prescriptions spéciales,
- Dans les **périmètres de protection des monuments historiques** délimités au plan des servitudes d'utilité publique et représentés à titre informatif sur les documents graphiques, les projets d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumis à l'observation de prescriptions spéciales. Les effets de la servitude AC1 sont détaillés en annexe du PLU (voir la pièce n°6 – Annexes - Servitudes d'utilité publique).

Article UB 2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- **Secteur de mixité sociale à développer au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme**
En application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, tout projet de construction sur le secteur délimité au document graphique par la trame intitulée « Secteur où s'appliquent des objectifs de mixité sociale » devra comporter au moins 25 % de logements locatifs sociaux. Le chiffre devra être arrondi au nombre entier supérieur. Les logements locatifs sociaux devront correspondre principalement à des catégories de logements de gamme moyenne visant les ménages dont l'amplitude des revenus est large (de type PLUS – Prêt locatif à usage social). Les obligations s'imposent à l'ensemble des projets quel que soit leur montage juridique. Notamment dans le cas d'une division foncière, le calcul de ces dispositions s'applique sur l'unité foncière d'origine, quel que soit le découpage projeté.
- **Secteur de mixité sociale à développer au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme**
En application de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme le document graphique délimite un emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, d'un programme de logements locatifs sociaux. Ce programme doit correspondre principalement à des catégories de logements de gamme moyenne visant les ménages dont l'amplitude des revenus est large (de type PLUS – Prêt locatif à usage social). Les obligations s'imposent à l'ensemble des projets quel que soit leur montage juridique. Notamment dans le cas d'une division foncière, le calcul de ces dispositions s'applique sur l'unité foncière d'origine, quel que soit le découpage projeté.

Article UB 3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article UB 3.1 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UB 3.2 - Hauteur des constructions

Champ d'application :

- La hauteur maximale des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point le plus élevé de la construction et le sol naturel avant travaux,
- Sont exclus du calcul de la hauteur les souches de cheminée et autres équipements techniques ou architecturaux de faible emprise.

Dispositions générales :

- Pour les constructions principales, la hauteur maximale est limitée à 12 mètres à l'égout de toiture,
- La hauteur maximale des annexes est limitée à 3 mètres lorsque la construction annexe dispose d'une toiture terrasse et à 4,5 mètres au faîtage lorsque la construction annexe dispose d'une toiture à pente,
- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

Dispositions particulières :

- Lorsqu'une construction est exposée à des risques naturels et doit faire l'objet d'une surélévation par rapport au terrain naturel pour tenir compte des conditions fixées au Titre 2 du présent règlement écrit, la hauteur maximale définie dans les dispositions générales peut être augmentée du niveau de surélévation.
Exemple : la hauteur d'une construction de 12 mètres pourra être portée à 13 mètres si la construction est soumise à une obligation de surélévation de + 1 mètre au titre de la prise en compte des risques naturels.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas à l'édification des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : pylônes électriques, etc. et notamment les installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

Article UB 3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation, existantes ou à créer,
- Les dispositions suivantes s'appliquent à tous les points de la construction, hormis les débords de toiture, gouttières, encorbellements, auvents, balcons ou autres saillies lorsqu'ils sont inférieurs à 0,60 mètre et lorsqu'ils sont situés à une hauteur supérieure ou égale à 3 mètres,
- Aucune saillie à l'aplomb du domaine public (voiries, trottoirs,...) ne sera admise en dessous d'une hauteur de 3 mètres.

Dispositions générales :

- Sauf indications contraires portées au plan, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement à condition de ne pas s'implanter sur 2 limites latérales,
- Lorsque les constructions ne s'implantent pas à l'alignement, il est exigé un recul minimum de 3 mètres. Ce recul ne s'impose pas à l'aménagement et à l'extension des constructions existantes implantées à moins de 3 mètres, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente de celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :
 - ▮ Pour la prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction, telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la limite de référence, une localisation au contact de plusieurs limites de référence (terrain d'angle notamment), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site,
 - ▮ pour des motifs de sécurité, dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.),
 - ▮ pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation différente.
- Les piscines doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 2 mètres par rapport au domaine public.

Article UB 3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales),
- Les dispositions suivantes s'appliquent à tous les points de la construction, y compris les débords de toiture, gouttières, encorbellements, auvents, balcons ou autres saillies.

Dispositions générales :

- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative,
- En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente de celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation différente,
- Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives,
- Cas des constructions existantes implantées en retrait : pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, une réduction du retrait minimum est autorisée au sein de l'unité foncière dans la limite de 0,25 mètre correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.

Article UB 3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Pour les constructions principales : la distance comptée horizontalement de tout point de la nouvelle construction par rapport aux constructions existantes sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux constructions, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres,
- Pour les constructions annexes : aucune distance minimum n'est imposée,
- Une implantation différente de celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation différente.

Article UB 4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UB 4.1 - Règles générales

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,
- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.

Article UB 4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et caractéristiques des clôtures

Caractéristiques bioclimatiques :

- Le choix de l'orientation et de l'organisation des volumétries du projet prennent en compte les caractéristiques du site, tels que le relief et l'exposition,
- La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation,

- Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet, dans le respect de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.

Caractéristiques architecturales des constructions :

- Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent pas rester apparents (matériaux de type briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre...),
- Les imitations de matériaux naturels sont interdites,
- Les constructions peuvent comporter dans leur composition un petit volume vitré en couverture et en façade (auvent, véranda, etc.) à condition qu'il participe au volume général du bâti,
- Le couronnement des bâtiments doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées,
- les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en retrait des façades et des bords des toitures. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Caractéristiques des clôtures sur voies :

- Par leur aspect, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les constructions avoisinantes,
- Lorsque la visibilité n'est pas assurée à l'angle de deux voies, l'aménagement d'un pan coupé peut-être demandé.
- L'emploi sans enduit de matériaux faits pour être enduits, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc. est interdit,
- Lorsque les clôtures sont constituées d'un mur bahut surmonté ou non d'un système à claire voie, la hauteur du mur bahut ne dépassera pas 0,60 mètre,
- Lorsque les clôtures sont constituées de haies, celles-ci seront choisies parmi les espèces locales, dont une majorité à feuillage caduque.

Article UB 4.3 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à qualifier

Dispositions relatives aux **bâtiments** repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

- Les travaux ayant pour effet de modifier les bâtiments repérés doivent être précédés d'une déclaration préalable, conformément à l'article R421-23 h du code de l'urbanisme,
- Les bâtiments repérés seront conservés et restaurés dans leurs dispositions d'origine ou supposées telles,
- Dans le cadre d'un projet argumenté, sont autorisées : la réalisation d'extensions et la modification ponctuelle des façades, dans le respect des caractéristiques à préserver,
- En outre, des modifications ponctuelles sont possibles sous réserve du respect de la typologie initiale et de l'inscription du bâtiment dans son environnement.

Dispositions relatives aux **sites patrimoniaux** repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

- Les travaux ayant pour effet de modifier les bâtiments situés à l'intérieur du périmètre des sites patrimoniaux repérés doivent être précédés d'une déclaration préalable, conformément à l'article R421-23 h du code de l'urbanisme,
- La restauration des bâtiments situés à l'intérieur du périmètre des sites patrimoniaux repérés doit respecter l'ordonnement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du site. La démolition de parties d'un bâtiment concerné peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble,
- Les constructions nouvelles et les travaux d'extension ou d'aménagement réalisés à l'intérieur du périmètre des sites patrimoniaux repérés sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent leur intérêt architectural, patrimonial ou

urbain. Les constructions et travaux doivent garantir la lisibilité de l'ensemble. L'écriture architecturale pourra être contemporaine,

- Les bâtiments qui n'appartiennent pas à la typologie de l'ensemble pourront être détruits.

Article UB 4.4 - Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Non réglementé.

Article UB 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article UB 5.1 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Traitement des espaces libres – Principes généraux :

- Définition : les espaces libres du terrain correspondent à la partie de sa superficie qui n'est pas occupée par l'emprise au sol des constructions,
- Selon leur nature et leur vocation (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins...), l'aménagement paysager des espaces libres est approprié à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne,
- Le traitement des espaces libres prend également en compte :
 - || la topographie, la géologie et la configuration du terrain, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement,
 - || la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations,
 - || les plantations existantes sur le terrain afin de maintenir des sujets d'intérêt, identifiés ou non aux documents graphiques, dans l'aménagement des espaces végétalisés.

Traitement des espaces libres – Aspects qualitatifs :

- Dans la zone UB, une proportion de la surface totale du terrain doit être traitée en espaces de pleine terre, obligatoirement végétalisés et plantés (il est exigé au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres). L'emprise de la pleine terre sera calculée en fonction des superficies des terrains de la façon suivante :
 - || pour les terrains < 500 m² : néant
 - || pour les terrains ≥ 500 m² et < 1000 m² : 15%
 - || pour les terrains ≥ 1000 m² : 25%

Le calcul des espaces de pleine terre prend en compte les coefficients définis ci-après :

- || espaces de pleine terre = coefficient 1
- || toitures végétalisées = coefficient 0,5
- || stationnement végétalisé = coefficient 0,5

Exemple d'application. Sur un terrain de 1 200 m² :

- une surface de 300 m² doit être traitée en espace pleine terre,
- ou une surface de 600 m² de toiture doit être traitée en toiture végétalisée,
- ou une surface de 600 m² de stationnement doit être traité en stationnement végétalisé.

Le calcul des espaces de pleine terre peut être pondéré entre les différents coefficients. Exemple d'application. Sur un terrain de 1 200 m² : une surface de 200 m² est traitée en espace de pleine terre, une surface de 100 m² de toiture est traitée en toiture végétalisée et une surface de 100 m² de stationnement est traitée en stationnement végétalisé,

- Les espaces libres autres que les espaces de pleine terre privilégient la plantation d'arbres, plutôt que des surfaces engazonnées,
- Les espaces libres réservés pour le stationnement en surface doivent impérativement être traités en revêtements perméables. Il est exigé la plantation d'au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement.

Aires de jeux et de loisir :

- Lorsque la construction porte sur plus de 15 logements un espace de jeux pour enfants doit être obligatoirement aménagé et équipé, ainsi qu'un espace pour les animaux domestiques.

Article UB 5.2 - Préservation des éléments de la trame verte et bleue

Dispositions communes relatives aux arbres remarquables, aux alignements d'arbres et aux espaces boisés repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer les éléments de la trame verte et bleue repérés doivent être précédés d'une déclaration préalable, conformément à l'article R421-23 h du code de l'urbanisme.

Dispositions spécifiques aux arbres remarquables :

- l'abattage d'un ou de plusieurs d'arbres d'intérêt ne peut être autorisé hormis les cas suivant : l'abattage se doit d'être justifié par le mauvais état sanitaire de l'arbre, par le danger immédiat que l'arbre ou les arbres concernés génèrent pour la sécurité des personnes ou des biens ou par des circonstances naturelles exceptionnelles (tempête, sécheresse, foudre ,...),
- aucune nouvelle construction et installation ne soit implantée à moins de 5 mètres du tronc des arbres isolés repérés.

Dispositions spécifiques à l'alignement d'arbres avenue de la Saulaie :

- Conserver les arbres existants et veiller à les remplacer par des essences de port similaire, résistantes au changement climatique et au Phellin tacheté, si l'obligation d'abattage s'impose. Leur renouvellement respectera un écart entre plants de 10 mètres.
- Profiter, lors d'aménagements urbains ou de voiries, d'instaurer à la base de cet alignement une bande perméable la plus large possible, nécessaire à son bon maintien dans le temps,
- Proscrire tout type de mobilier urbain (corbeille - banc) sur cette bande perméable pour maintenir un sol respirant et meuble et réfréner tout risque de tassement par piétinement de la surface.

Article UB 6 - STATIONNEMENT

Article UB 6.1 - Modalités d'application des normes de stationnement

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements,
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.
Exemple - Lorsqu'il est exigé une place jusqu'à 80 m² de surface de plancher pour une construction de 90 m² de surface de plancher : le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

Article UB 6.2 - Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Champ d'application :

- Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques,
- La dimension de chacune des places de stationnement ne pourra être inférieure à 5 mètres x 2,5 mètres,
- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme :
 - || soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
 - || soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Dispositions générales pour le stationnement des voitures :

Destination / sous destination	Zone UB
Habitation / Logement	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour tout nouveau logement créé : <ul style="list-style-type: none"> ▫ Logement locatif social : 1 place par logement ▫ Autres logements : 1 place jusqu'à 80 m² de surface de plancher et 2 places si la surface de plancher est > 80 m² ▪ 1 place supplémentaire visiteurs pour 6 logements
Habitation / Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement
Restauration	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 place pour 10 m² de salle de restaurant
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le nombre de places doit correspondre aux besoins de l'immeuble à construire
Hébergement hôtelier et touristique	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le nombre de places doit correspondre aux besoins de l'immeuble à construire
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le nombre de places doit correspondre aux besoins de l'immeuble à construire
Bureau	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le nombre de places doit correspondre aux besoins de l'immeuble à construire

Dispositions particulières pour le stationnement des voitures :

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, de logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L302-16 du code de la construction et de l'habitation et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du code de l'action sociale et des familles situés à moins de 500 mètres de la gare ferroviaire de Saint-Marcellin, le nombre d'aire de stationnement est limité à 0,5 par logement. Lorsque le périmètre de 500 mètres représenté au règlement graphique intersecte partiellement une unité foncière, la règle s'applique seulement dans le cas où plus de la moitié de la superficie de l'unité foncière se situe à l'intérieur du périmètre de 500 mètres,

Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées ci-dessus, situées à moins de 500 mètres de la gare ferroviaire de Saint-Marcellin, le nombre d'aire de stationnement est limité à 1 par logement. Lorsque le périmètre de 500 mètres représenté au règlement graphique intersecte partiellement une unité foncière, la règle s'applique seulement dans le cas où plus de la moitié de la superficie de l'unité foncière se situe à l'intérieur du périmètre de 500 mètres.

Article UB 6.3 - Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux-roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

- Habitation : 1,5 m² par nouveau logement créé, hors réhabilitation et extension,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1,5 m² par tranche de 10 places de stationnement motorisé, avec au minimum 1 place,
- Hébergement hôtelier et touristique : 1,5 m² par tranche de 10 places de stationnement motorisé, avec au minimum 1 place,
- Equipements d'intérêt collectif et services publics : 1,5 m² par tranche de 10 places de stationnement motorisé, avec au minimum 1 place. Par ailleurs, pour les établissements scolaires il est exigé, en sus, 1 place pour 8 à 12 élèves,
- Bureau : 1,5 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Dispositions particulières :

- L'espace destiné au stationnement pour les deux-roues ne peut pas être situé dans le sous-sol d'une construction.

Article UB 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Article UB 7.1 - Accès et voirie

Dispositions générales :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisin. Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie et le déneigement,
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Accès :

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager,
- Lorsque les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès (cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic), la délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité,
- 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 être autorisées 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,
- Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Article UB 7.2 - Conditions de bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Sans objet.

Article UB 8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Article UB 8.1 - Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur,
- Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits précis à déterminer avec les services de sécurité concernés.

Article UB 8.2 - Eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au zonage d'assainissement (voir la pièce n°6 –

Annexes – Zonage d'assainissement / Eaux usées). Les eaux de piscines, en cas de vidange, ne doivent pas être déversées dans le réseau d'assainissement sans traitement préalable,

- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement préalable approprié à la composition et à la nature des effluents.

Article UB 8.3 - Eaux pluviales

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire,
- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :

|| Lorsque la gestion des eaux pluviales à la parcelle est possible :

Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet par le biais de dispositifs d'infiltration. Dans les secteurs concernés par un risque de glissement de terrain, la réalisation de dispositifs d'infiltration est cependant interdite (voir la pièce n°6 – Annexes – Zonage d'assainissement / Eaux pluviales),

|| Lorsque la gestion des eaux pluviales à la parcelle n'est pas possible :

Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet milieu récepteur ou dans le dans le réseau d'eaux pluviales existant.

Dans ce cas, le pétitionnaire doit obligatoirement mettre en place un **volume de rétention/restitution dont seul le débit de fuite est dirigé vers le réseau public** (ou milieu récepteur). Pour agir sur le ruissellement et ainsi limiter les volumes de rétention à mettre en place, la collectivité encourage fortement le pétitionnaire à limiter l'imperméabilisation de son tènement au moyen de solutions alternatives (surfaces végétalisés, matériaux poreux, ...). En parallèle des techniques communément mise en œuvre, il est vivement conseillé de ralentir les débits d'eaux pluviales en favorisant une circulation de ces eaux dans un fossé à ciel ouvert végétalisé.

Pour dimensionner le système de rétention des eaux pluviales, se référer a la notice sur les eaux pluviales (voir la pièce n°6 – Annexes – Zonage d'assainissement / Eaux pluviales).

- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de pré-traitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur,
- Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

Article UB 8.4 - Autres réseaux

Réseaux de distribution publique d'électricité :

- Les solutions de raccordement au réseau de distribution publique d'électricité devront favoriser les techniques souterraines lorsque le réseau électrique est déjà réalisé en souterrain sur une partie de la zone concernée ou si le raccordement se fait dans la continuité d'une zone déjà réalisée en souterrain,
- Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contrainte de sécurité ou bioclimatiques, devront se trouver au plus proche des réseaux de distribution publique d'électricité existants sur domaine public,
- De même, lorsqu'ils ne sont pas assujettis à des contrainte de sécurité ou bioclimatiques, les coffrets de raccordement au réseau de distribution publique d'électricité devront se positionner au plus proche des réseaux de distribution publique d'électricité existants sur domaine public.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC prolonge l'enveloppe urbaine principale et recouvre les secteurs à caractère essentiellement résidentiel, d'habitations individuelles avec les services et équipements qui leur sont directement nécessaires. Les commerces y sont interdits afin de faciliter la revitalisation du cœur de ville.

*La zone UC comprend un **secteur UCd** correspondant à des enveloppes urbaines secondaires d'habitat diffus sur lesquels la densification doit être maîtrisée.*

Rappel : les principaux termes employés sont définis dans le lexique annexé au présent règlement écrit.

Article UC 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITS OU AUTORISÉS SOUS CONDITION

Dans la zone UC exposée à des risques naturels (notamment Bg2, RG, BI'1, RV, Bv1, RG, RT, et Bt2), les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément aux règles du Titre 2 en page 4 du présent règlement :
« PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ».

Article UC 1.1 - Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans la zone UC et le secteur UCd sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail,
- les constructions destinées à la restauration,
- les constructions destinées au commerce de gros,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique,
- les constructions destinées au cinéma,
- les salles d'art et de spectacles,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à la fonction de centre de congrès et d'exposition,
- les installations classées soumises à enregistrement ou à autorisation,
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées et campings cars,
- les garages collectifs de caravanes et campings cars,
- la création de terrains de camping,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.

De plus, sont interdites secteur UCd les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics autres que les salles d'art et de spectacles,
- les constructions destinées au bureau.

Aussi, le présent règlement s'oppose dans le secteur UCd aux dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme. De fait, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet n'est pas apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme. Chaque construction, lot ou unité foncière est soumis aux règles imposées dans le présent règlement de PLU.

Article UC 1.2 - Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans la zone UC exposée à des risques naturels (notamment Bg2, RG, BI'1, RV, Bv1, RG, RT, et Bt2), les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à condition conformément aux règles du Titre 2 en page 4 du présent règlement :
« PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ».

Dans la zone UC, ainsi que dans le secteur UCd, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la reconstruction à l'identique après destruction ou démolition d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée dans un délai de 10 ans, conformément à l'article L111-15 du code de l'urbanisme, à condition que la destruction ou la démolition ne soit pas due à des risques naturels ou technologiques, dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre et à condition que la capacité des réseaux soit suffisante,
- les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée et qu'ils soient limités à 1 mètre.

En zone UC, à l'exception du secteur UCd, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition que l'emprise au sol soit limitée à 500 m²,
- les constructions destinées au bureau à condition que la surface de plancher soit limitée à 75m²,
- les installations classées soumises à déclaration à condition que leur présence n'entraîne aucune incommodité pour le voisinage et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant, et sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

Dans le secteur UCd, les occupations et utilisations du sol destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées à condition que la surface de plancher soit limitée à 50 m².

En outre :

- Dans les **secteurs affectés par le bruit** délimités par arrêté préfectoral en annexe du PLU (voir la pièce n°6 - Annexes) et représentés à titre informatif sur les documents graphiques, les projets d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumis à l'observation de prescriptions spéciales,
- Dans les **périmètres de protection des monuments historiques** délimités au plan des servitudes d'utilité publique et représentés à titre informatif sur les documents graphiques, les projets d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumis à l'observation de prescriptions spéciales. Les effets de la servitude AC1 sont détaillés en annexe du PLU (voir la pièce n°6 – Annexes - Servitudes d'utilité publique).

Article UC 2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

Article UC 3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article UC 3.1 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UC 3.2 - Hauteur des constructions

Champ d'application :

- La hauteur maximale des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point le plus élevé de la construction et le sol naturel avant travaux,
- Sont exclus du calcul de la hauteur les souches de cheminée et autres équipements techniques ou architecturaux de faible emprise.

Dispositions générales :

- Pour les constructions principales, la hauteur maximale est limitée à 8 mètres à l'égout de toiture,
- La hauteur maximale des annexes est limitée à 3 mètres lorsque la construction annexe dispose d'une toiture terrasse et à 4,5 mètres au faîtage lorsque la construction annexe dispose d'une toiture à pente,
- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

Dispositions particulières :

- Lorsqu'une construction est exposée à des risques naturels et doit faire l'objet d'une surélévation par rapport au terrain naturel pour tenir compte des conditions fixées au Titre 2 du présent règlement écrit, la hauteur maximale définie dans les dispositions générales peut être augmentée du niveau de surélévation.
Exemple : la hauteur d'une construction de 8 mètres pourra être portée à 8,50 mètres si la construction est soumise à une obligation de surélévation de + 50 cm au titre de la prise en compte des risques naturels.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas à l'édification des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : pylônes électriques, etc. et notamment les installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

Article UC 3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation, existantes ou à créer,
- Les dispositions suivantes s'appliquent à tous les points de la construction, hormis les débords de toiture, gouttières, encorbellements, auvents, balcons ou autres saillies lorsqu'ils sont inférieurs à 0,60 mètre et lorsqu'ils sont situés à une hauteur supérieure ou égale à 3 mètres,
- Aucune saillie à l'aplomb du domaine public (voiries, trottoirs,...) ne sera admise en dessous d'une hauteur de 3 mètres.

Dispositions générales :

- Sauf indications contraires portées au plan, il est exigé un recul minimum de 3 mètres. Ce recul ne s'impose pas à l'aménagement et à l'extension des constructions existantes implantées à moins de 3 mètres, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente de celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :
 - ▮ Pour la prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction, telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la limite de référence, une localisation au contact de plusieurs limites de référence (terrain d'angle notamment), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site,
 - ▮ pour des motifs de sécurité, dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.),
 - ▮ pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation différente.
- Les piscines doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 2 mètres par rapport au domaine public.

Article UC 3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales),
- Les dispositions suivantes s'appliquent à tous les points de la construction, y compris les débords de toiture, gouttières, encorbellements, auvents, balcons ou autres saillies.

Dispositions générales :

- En zone UC, sauf dans le secteur UCd, les constructions peuvent s'implanter sur uniquement l'une des limites séparatives,
- En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente de celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation différente,
- Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives,
- Cas des constructions existantes implantées en retrait : pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, une réduction du retrait minimum est autorisée au sein de l'unité foncière dans la limite de 0,25 mètre correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.

Article UC 3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Pour les constructions principales : la distance comptée horizontalement de tout point de la nouvelle construction par rapport aux constructions existantes sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux constructions, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres,
- Pour les constructions annexes : aucune distance minimum n'est imposée,
- Une implantation différente de celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation différente.

Article UC 4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UC 4.1 - Règles générales

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,
- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.

Article UC 4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et caractéristiques des clôtures

Caractéristiques bioclimatiques :

- Le choix de l'orientation et de l'organisation des volumétries du projet prennent en compte les caractéristiques du site, tels que le relief et l'exposition,
- Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction

sont intégrés à la conception générale du projet, dans le respect de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.

Caractéristiques architecturales des constructions :

- Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent pas rester apparents (matériaux de type briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre...),
- Les imitations de matériaux naturels sont interdites,
- Les constructions peuvent comporter dans leur composition un petit volume vitré en couverture et en façade (auvent, véranda, etc.) à condition qu'il participe au volume général du bâti,
- Le couronnement des bâtiments doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées,
- les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en retrait des façades et des bords des toitures. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Caractéristiques des clôtures sur voies :

- Par leur aspect, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les constructions avoisinantes,
- Lorsque la visibilité n'est pas assurée à l'angle de deux voies, l'aménagement d'un pan coupé peut-être demandé.
- L'emploi sans enduit de matériaux faits pour être enduits, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc. est interdit.

Caractéristiques des clôtures en limite séparative :

- Lorsque les clôtures sont constituées d'un mur bahut surmonté ou non d'un système à claire voie, la hauteur du mur bahut ne dépassera pas 0,60 mètre,
- Lorsque les clôtures sont constituées de haies, celles-ci seront choisies parmi les espèces locales, dont une majorité à feuillage caduque.

Article UC 4.3 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

Article UC 4.4 - Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Non réglementé.

Article UC 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article UC 5.1 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Traitement des espaces libres – Principes généraux :

- Définition : les espaces libres du terrain correspondent à la partie de sa superficie qui n'est pas occupée par l'emprise au sol des constructions,
- Selon leur nature et leur vocation (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins...), l'aménagement paysager des espaces libres est approprié à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne,
- Le traitement des espaces libres prend également en compte :
 - la topographie, la géologie et la configuration du terrain, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement,
 - la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations,

- ┆ les plantations existantes sur le terrain afin de maintenir des sujets d'intérêt, identifiés ou non aux documents graphiques, dans l'aménagement des espaces végétalisés.

Traitement des espaces libres – Aspects qualitatifs :

- Dans la zone UC, une proportion de la surface totale du terrain doit être traitée en espaces de pleine terre, obligatoirement végétalisés et plantés (il est exigé au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres). L'emprise de la pleine terre sera calculée en fonction des superficies des terrains de la façon suivante :

- ┆ pour les terrains < 500 m² : 10%
- ┆ pour les terrains ≥ 500 m² et < 1000 m² : 15%
- ┆ pour les terrains ≥ 1000 m² : 30%

Le calcul des espaces de pleine terre prend en compte les coefficients définis ci-après :

- ┆ espaces de pleine terre = coefficient 1
- ┆ toitures végétalisées = coefficient 0,5
- ┆ stationnement végétalisé = coefficient 0,5

Exemple d'application. Sur un terrain de 600 m² :

- une surface de 90 m² doit être traitée en espace pleine terre,
- ou une surface de 180 m² de toiture doit être traitée en toiture végétalisée,
- ou une surface de 180 m² de stationnement doit être traité en stationnement végétalisé.

Le calcul des espaces de pleine terre peut être pondéré entre les différents coefficients. Exemple d'application. Sur un terrain de 600 m² : une surface de 50 m² est traitée en espace de pleine terre, une surface de 40 m² de toiture est traitée en toiture végétalisée et une surface de 40 m² de stationnement est traitée en stationnement végétalisé,

- Les espaces libres autres que les espaces de pleine terre privilégient la plantation d'arbres, plutôt que des surfaces engazonnées,
- Les espaces libres réservés pour le stationnement en surface doivent impérativement être traités en revêtements perméables. Il est exigé la plantation d'au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement.

Article UC 5.2 - Préservation des éléments de la trame verte et bleue

Non réglementé.

Article UC 6 - STATIONNEMENT

Article UC 6.1 - Modalités d'application des normes de stationnement

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements,
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Exemple - Lorsqu'il est exigé une place jusqu'à 80 m² de surface de plancher pour une construction de 90 m² de surface de plancher : le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

Article UC 6.2 - Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Champ d'application :

- Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques,
- La dimension de chacune des places de stationnement ne pourra être inférieure à 5 mètres x 2,5 mètres,
- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme :

- ⌋ soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- ⌋ soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Dispositions générales pour le stationnement des voitures :

Destination / sous destination	Zone UC	Secteur UCd
Habitation / Logement	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Extensions, démolitions/reconstructions ou logements neufs : <ul style="list-style-type: none"> ⌋ Logement locatif social : 1 place par logement ⌋ Autres logements : 1 place jusqu'à 80 m² de surface de plancher et 2 places si la surface de plancher est > 80 m² ▪ 1 place supplémentaire visiteurs pour 6 logements 	
Habitation / Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement 	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le nombre de places doit correspondre aux besoins de l'immeuble à construire 	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le nombre de places doit correspondre aux besoins de l'immeuble à construire 	
Bureau	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le nombre de places doit correspondre aux besoins de l'immeuble à construire 	

Dispositions particulières pour le stationnement des voitures :

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, de logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L302-16 du code de la construction et de l'habitation et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du code de l'action sociale et des familles situés à moins de 500 mètres de la gare ferroviaire de Saint-Marcellin, le nombre d'aire de stationnement est limité à 0,5 par logement. Lorsque le périmètre de 500 mètres représenté au règlement graphique intersecte partiellement une unité foncière, la règle s'applique seulement dans le cas où plus de la moitié de la superficie de l'unité foncière se situe à l'intérieur du périmètre de 500 mètres,

Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées ci-dessus, situées à moins de 500 mètres de la gare ferroviaire de Saint-Marcellin, le nombre d'aire de stationnement est limité à 1 par logement. Lorsque le périmètre de 500 mètres représenté au règlement graphique intersecte partiellement une unité foncière, la règle s'applique seulement dans le cas où plus de la moitié de la superficie de l'unité foncière se situe à l'intérieur du périmètre de 500 mètres.

Article UC 6.3 - Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux-roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

- Habitation : 1,5 m² par nouveau logement créé, hors réhabilitation et extension,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1,5 m² par tranche de 10 places de stationnement motorisé, avec au minimum 1 place,
- Equipements d'intérêt collectif et services publics : 1,5 m² par tranche de 10 places de stationnement motorisé, avec au minimum 1 place,
- Bureau : 1,5 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Dispositions particulières :

- L'espace destiné au stationnement pour les deux-roues ne peut pas être situé dans le sous-sol d'une construction.

Article UC 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Article UC 7.1 - Accès et voirie

Dispositions générales :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisin. Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie et le déneigement,
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage,...
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Accès :

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager,
- Lorsque les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès (cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic), la délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité,
- 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 être autorisées 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,
- Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Article UC 7.2 - Conditions de bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Sans objet.

Article UC 8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Article UC 8.1 - Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur,
- Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits précis à déterminer avec les services de sécurité concernés.

Article UC 8.2 - Eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au zonage d'assainissement (voir la pièce n°6 –

Annexes – Zonage d'assainissement / Eaux usées). Les eaux de piscines, en cas de vidange, ne doivent pas être déversées dans le réseau d'assainissement sans traitement préalable,

- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement préalable approprié à la composition et à la nature des effluents.

Article UC 8.3 - Eaux pluviales

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire,
- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :
 - || Lorsque la gestion des eaux pluviales à la parcelle est possible :
Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet par le biais de dispositifs d'infiltration. Dans les secteurs concernés par un risque de glissement de terrain, la réalisation de dispositifs d'infiltration est cependant interdite (voir la pièce n°6 – Annexes – Zonage d'assainissement / Eaux pluviales),
 - || Lorsque la gestion des eaux pluviales à la parcelle n'est pas possible :
Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet milieu récepteur ou dans le dans le réseau d'eaux pluviales existant.
Dans ce cas, le pétitionnaire doit obligatoirement mettre en place un **volume de rétention/restitution dont seul le débit de fuite est dirigé vers le réseau public** (ou milieu récepteur). Pour agir sur le ruissellement et ainsi limiter les volumes de rétention à mettre en place, la collectivité encourage fortement le pétitionnaire à limiter l'imperméabilisation de son tènement au moyen de solutions alternatives (surfaces végétalisés, matériaux poreux, ...). En parallèle des techniques communément mise en œuvre, il est vivement conseillé de ralentir les débits d'eaux pluviales en favorisant une circulation de ces eaux dans un fossé à ciel ouvert végétalisé.
Pour dimensionner le système de rétention des eaux pluviales, se référer a la notice sur les eaux pluviales (voir la pièce n°6 – Annexes – Zonage d'assainissement / Eaux pluviales).
- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de pré-traitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur,
- Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

Article UC 8.4 - Autres réseaux

Réseaux de distribution publique d'électricité :

- Les solutions de raccordement au réseau de distribution publique d'électricité devront favoriser les techniques souterraines lorsque le réseau électrique est déjà réalisé en souterrain sur une partie de la zone concernée ou si le raccordement se fait dans la continuité d'une zone déjà réalisée en souterrain,
- Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contrainte de sécurité ou bioclimatiques, devront se trouver au plus proche des réseaux de distribution publique d'électricité existants sur domaine public,
- De même, lorsqu'ils ne sont pas assujettis à des contrainte de sécurité ou bioclimatiques, les coffrets de raccordement au réseau de distribution publique d'électricité devront se positionner au plus proche des réseaux de distribution publique d'électricité existants sur domaine public.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

La **zone Ui** recouvre la zone urbaine destinée à accueillir des activités économiques telles que l'industrie (constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie), les bureaux, les entrepôts, etc.

La zone Ui comprend :

- || un **secteur Uih** au contact des secteurs résidentiels, où des règles différentes peuvent s'appliquer,
- || un **secteur Uig** en vue de l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Rappel : les principaux termes employés sont définis dans le lexique annexé au présent règlement écrit.

Article Ui 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITS OU AUTORISÉS SOUS CONDITION

Dans la zone Ui exposée à des risques naturels (notamment Bg2 et RG), les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément aux règles du Titre 2 en page 4 du présent règlement :
« PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ».

Article Ui 1.1 - Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans la zone Ui et le secteur Uih sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les constructions destinées au logement, sauf celles autorisées sous condition à l'article Ui 1.2,
- les constructions destinées à l'hébergement,
- les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail, sauf celles autorisées sous condition à l'article Ui 1.2,
- les constructions destinées à la restauration,
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique,
- les constructions destinées au cinéma,
- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- les salles d'art et de spectacles,
- les équipements sportifs,
- les autres équipements recevant du public,
- les constructions destinées à la fonction de centre de congrès et d'exposition,
- les installations classées soumises à enregistrement ou à autorisation,
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées et campings cars,
- les garages collectifs de caravanes et campings cars,
- la création de terrains de camping,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.

En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites dans le secteur Uih :

- les constructions à destination du commerce de gros,
- les constructions à destination d'entrepôt.

Dans le secteur Uig toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles autorisées à l'article Ui 1.2.

Article Ui 1.2 - Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans la zone Ui exposée à des risques naturels (notamment Bg2 et RG), les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à condition conformément aux règles du Titre 2 en page 4 du présent règlement :
« PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ».

Dans la zone Ui, à l'exception des secteurs Uih et Uig, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, à condition que leur emprise au sol soit limitée à 2000 m².

Dans la zone Ui, ainsi que dans le secteur Uih, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'extension des constructions existantes destinées à l'artisanat et commerce de détail, à condition de limiter l'extension à 25% de la surface de vente existante à la date d'approbation du PLU,
- l'extension des constructions existantes destinées au logement, à condition de limiter l'extension à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 250 m² de surface de plancher,
- les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU destinées au logement, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol (total de l'emprise des annexes par unité foncière, hors piscine),
- les installations classées soumises à déclaration à condition que leur présence n'entraîne aucune incommodité pour le voisinage et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant, et sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme,
- la reconstruction à l'identique après destruction ou démolition d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée dans un délai de 10 ans, conformément à l'article L111-15 du code de l'urbanisme, à condition que la destruction ou la démolition ne soit pas due à des risques naturels ou technologiques, dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre et à condition que la capacité des réseaux soit suffisante,
- les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée et qu'ils soient limités à 1 mètre.

En outre :

- Dans les **secteurs affectés par le bruit** délimités par arrêté préfectoral en annexe du PLU (voir la pièce n°6 - Annexes) et représentés à titre informatif sur les documents graphiques, les projets d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumis à l'observation de prescriptions spéciales.

Article Ui 2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- **Majoration de volume constructible au titre de l'article R151-37 2° du code de l'urbanisme dans le secteur Uih**

En application de l'article R151-37 2° du code de l'urbanisme, tout projet de construction ayant pour sous-destination la catégorie « bureau », une majoration de volume constructible est autorisée : l'emprise au sol et la hauteur pourront être majorées de 20% par rapport aux règles définies aux articles Ui 3.1 et Ui 3.2.

Article Ui 3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article Ui 3.1 - Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

Article Ui 3.2 - Hauteur des constructions

Champ d'application :

- La hauteur maximale des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point le plus élevé de la construction et le sol naturel avant travaux,
- Sont exclus du calcul de la hauteur les souches de cheminée et autres équipements techniques ou architecturaux de faible emprise.

Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage, est définie au plan de zonage : voir la Pièce n°4 – Planche n°4 « Règlement graphique des hauteurs des constructions »,
- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Dispositions particulières :

- En cas d'extension d'une construction existante destinée au logement, la hauteur de la construction en extension est limitée à la hauteur de la construction existante,
- Lorsqu'une construction est exposée à des risques naturels et doit faire l'objet d'une surélévation par rapport au terrain naturel pour tenir compte des conditions fixées au Titre 2 du présent règlement écrit, la hauteur maximale définie dans les dispositions générales peut être augmentée du niveau de surélévation.
Exemple : la hauteur d'une construction de 9 mètres pourra être portée à 9,50 mètres si la construction est soumise à une obligation de surélévation de + 50 cm au titre de la prise en compte des risques naturels.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas à l'édification des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : pylônes électriques, etc. et notamment les installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire et à l'activité autoroutière.

Article Ui 3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation, existantes ou à créer,
- Les dispositions suivantes s'appliquent à tous les points de la construction, y compris les débords de toiture, gouttières ou autres saillies. Aucune saillie à l'aplomb du domaine public (voiries, trottoirs,...) ne sera admise.

Dispositions générales :

- Sauf indications contraires portées au plan, il est exigé un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites des voies et emprises publiques si la hauteur de la construction à implanter est inférieure ou égale à 9 mètres.
Les reculs ne s'imposent pas à l'aménagement et à l'extension des constructions existantes implantées à moins de 5 mètres, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.
De même, les reculs ne s'imposent pas à l'aménagement et à l'extension des constructions existantes implantées entre le recul minimum mentionné au plan de zonage et l'emprise publique, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.
- un recul minimum de 8 mètres par rapport aux limites des voies et emprises publiques si la hauteur de la construction à implanter est supérieure à 9 mètres.
Les reculs ne s'imposent pas à l'aménagement et à l'extension des constructions existantes implantées à moins de 8 mètres, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

De même, les reculs ne s'imposent pas à l'aménagement et à l'extension des constructions existantes implantées entre le recul minimum mentionné au plan de zonage et l'emprise publique, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente de celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :
 - ▮ Pour la prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction, telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la limite de référence, une localisation au contact de plusieurs limites de référence (terrain d'angle notamment), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site,
 - ▮ pour des motifs de sécurité, dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.),
 - ▮ pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation différente.
- Les piscines doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 2 mètres par rapport au domaine public.

Article Ui 3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales),
- Les dispositions suivantes s'appliquent à tous les points de la construction, y compris les débords de toiture, gouttières ou autres saillies. Aucune saillie à l'aplomb du domaine public (voiries, trottoirs,...) ne sera admise.

Dispositions générales :

- Les constructions sont autorisées en limite séparative, sauf en limite des zones UB, UC, UCd et Np où un retrait est obligatoire,
- En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres,
- Les reculs ne s'imposent pas à l'aménagement et à l'extension des constructions existantes implantées à moins de 3 mètres, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente de celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation différente,
- Cas des constructions existantes implantées en retrait : pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, une réduction du retrait minimum est autorisée au sein de l'unité foncière dans la limite de 0,25 mètre correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise,
- Rappel des règles de distance à respecter par rapport à la limite séparative selon la hauteur de la plantation (art. 671 du code civil) :
 - ▮ hauteur de la plantation inférieure ou égale à 2 mètres ▮ distance minimum à respecter de 0,5 mètre,
 - ▮ hauteur de la plantation supérieure à 2 mètres ▮ distance minimum à respecter de 2 mètres.

La distance est mesurée à partir du milieu du tronc de l'arbre et la hauteur de la plantation est mesurée depuis le sol jusqu'à la cime de l'arbre.

Article Ui 3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Pour les constructions principales : la distance comptée horizontalement de tout point de la nouvelle construction par rapport aux constructions existantes sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux constructions, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres,
- Pour les constructions annexes : aucune distance minimum n'est imposée,
- Une implantation différente de celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation différente.

Article Ui 4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article Ui 4.1 - Règles générales

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,
- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages,
- Le stockage des matériaux à l'air libre nécessite la conception d'un aménagement végétal et/ou minéral ayant pour effet d'en réduire l'impact visuel.

Article Ui 4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et caractéristiques des clôtures

Caractéristiques bioclimatiques :

- Le choix de l'orientation et de l'organisation des volumétries du projet prennent en compte les caractéristiques du site, tels que le relief et l'exposition,
- Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet, dans le respect de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.

Caractéristiques architecturales des constructions :

Volumétrie

- Les petits volumes sont à traiter avec simplicité,
- Pour les grands volumes, il convient de rechercher des rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures,
- Pour les entreprises qui accueillent sur leur site des activités complémentaires ne nécessitant pas les mêmes besoins en terme d'espace (accueil de la clientèle/ bureaux, production/stockage...), une décomposition du programme sous la forme de plusieurs bâtiments de volumes et de gabarits différents peut permettre d'offrir une réponse architecturale en rapport avec les usages (économie de construction, d'entretien, d'énergie...) et d'adapter les bâtiments au terrain naturel,

Façades

- Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable, est encouragé,
- Dans un souci de composition d'ensemble, toutes les façades d'une construction font l'objet d'un traitement de qualité,
- Limiter le nombre de matériaux et privilégier un traitement homogène des façades,

- Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent pas rester apparents (matériaux de type briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre...),
- L'emploi brut de matériaux (tels que les appareillages de pierre, gabions, le bois et le béton utilisé brut) est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site,
- Les imitations de matériaux naturels sont interdites,
- Choix des couleurs : privilégier les couleurs naturelles et offrir une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction. Le blanc et les tons vifs sont interdits. Toutefois, ces derniers peuvent être utilisés ponctuellement pour l'animation des façades en liaison avec l'image de l'entreprise ou selon le parti architectural retenu,
- Emploi du bardage :
 - ▮ le bardage sera traité principalement de façon horizontale,
 - ▮ le bardage bois est à privilégier afin de favoriser l'insertion paysagère du bâtiment,
 - ▮ en cas de bardage métallique, le calepinage et la sobriété des teintes du matériau doivent participer à la qualité esthétique de la façade,
- La conception des enseignes vise à intégrer ces dernières dans la composition générale des clôtures et des façades, sans émerger de la hauteur des façades,

Toitures

- Le projet recherchera une simplicité de toiture et limite la multiplicité des formes de toitures,
- Privilégier les toitures terrasses ou à très faible pente qui tendent à réduire l'impact des constructions dans le paysage,
- La réalisation des toitures végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant l'entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité de l'aménagement,
- Le couronnement des bâtiments doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure et d'accès aux toitures, locaux techniques, etc.

Caractéristiques des clôtures sur voies :

- Par leur aspect, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les constructions avoisinantes,
- Lorsque la visibilité n'est pas assurée à l'angle de deux voies, l'aménagement d'un pan coupé peut-être demandé,
- L'emploi sans enduit de matériaux faits pour être enduits, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc. est interdit.

Article Ui 4.3 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Dispositions relatives aux **bâtiments** repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

- Les travaux ayant pour effet de modifier les bâtiments repérés doivent être précédés d'une déclaration préalable, conformément à l'article R421-23 h du code de l'urbanisme,
- Les bâtiments repérés seront conservés et restaurés dans leurs dispositions d'origine ou supposées telles,
- Dans le cadre d'un projet argumenté, sont autorisées : la réalisation d'extensions et la modification ponctuelle des façades, dans le respect des caractéristiques à préserver,
- En outre, des modifications ponctuelles sont possibles sous réserve du respect de la typologie initiale et de l'inscription du bâtiment dans son environnement.

Article Ui 4.4 - Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Non réglementé.

Article Ui 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article Ui 5.1 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Traitement des espaces libres – Principes généraux :

- Définition : les espaces libres du terrain correspondent à la partie de sa superficie qui n'est pas occupée par l'emprise au sol des constructions,
- Selon leur nature et leur vocation (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins...), l'aménagement paysager des espaces libres est approprié à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne,
- Le traitement des espaces libres prend également en compte :
 - || la topographie, la géologie et la configuration du terrain, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement,
 - || la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations,
 - || les plantations existantes sur le terrain afin de maintenir des sujets d'intérêt, identifiés ou non aux documents graphiques, dans l'aménagement des espaces végétalisés.

Traitement des espaces libres – Aspects qualitatifs :

- Dans la zone Ui, une proportion de la surface totale du terrain doit être traitée en espaces de pleine terre, obligatoirement végétalisés et plantés (il est exigé au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres). L'emprise de la pleine terre sera calculée en fonction des superficies des terrains de la façon suivante :
 - || pour les terrains < 1000 m² : pas de % minimum requis
 - || pour les terrains ≥ 1000 m² et < 2500 m² : 10%
 - || pour les terrains ≥ 2500 m² : 20%

Le calcul des espaces de pleine terre prend en compte les coefficients définis ci-après :

- || espaces de pleine terre = coefficient 1
- || toitures végétalisées = coefficient 0,5
- || stationnement végétalisé = coefficient 0,5

Exemple d'application. Sur un terrain de 2500 m² :

- une surface de 500 m² doit être traitée en espace pleine terre,
- ou une surface de 1000 m² de toiture doit être traitée en toiture végétalisée,
- ou une surface de 1000 m² de stationnement doit être traité en stationnement végétalisé.

Le calcul des espaces de pleine terre peut être pondéré entre les différents coefficients. Exemple d'application. Sur un terrain de 2 500 m² : une surface de 250 m² est traitée en espace de pleine terre, une surface de 250 m² de toiture est traitée en toiture végétalisée et une surface de 250 m² de stationnement est traitée en stationnement végétalisé,

- Les espaces libres autres que les espaces de pleine terre privilégient la plantation d'arbres, plutôt que des surfaces engazonnées,
- Les espaces libres réservés pour le stationnement en surface doivent impérativement être traités en revêtements perméables. Il est exigé la plantation d'au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement.

Article Ui 5.2 - Préservation des éléments de la trame verte et bleue

Non réglementé.

Article Ui 6 - STATIONNEMENT

Article Ui 6.1 - Modalités d'application des normes de stationnement

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des surfaces de plancher,

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.
- *Exemple - Lorsqu'il est exigé une place par tranche de 50 m² de surface de plancher pour une construction de 60 m² de surface de plancher : le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.*

Article Ui 6.2 - Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Champ d'application :

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

Dispositions générales pour le stationnement des voitures :

Destination / sous destination	Zone Ui	Secteur Uih
Commerce de gros	<ul style="list-style-type: none"> Le nombre de places doit correspondre aux besoins de l'immeuble à construire 	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		<ul style="list-style-type: none"> Le nombre de places doit correspondre aux besoins de l'immeuble à construire
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<ul style="list-style-type: none"> Le nombre de places doit correspondre aux besoins de l'immeuble à construire 	
Industrie	<ul style="list-style-type: none"> Le nombre de places doit correspondre aux besoins de l'immeuble à construire 	
Entrepôt	<ul style="list-style-type: none"> Le nombre de places doit correspondre aux besoins de l'immeuble à construire 	
Bureau	<ul style="list-style-type: none"> 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher 	

Dispositions particulières :

- Dans le secteur Uig, le stationnement des véhicules motorisés n'est pas réglementé.

Article Ui 6.3 - Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux-roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

- Bureau : 1,5 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec au minimum 1 place,
- Autres destinations et sous-destinations : 1,5 m² par tranche de 10 places de stationnement motorisé, avec au minimum 1 place.

Dispositions particulières :

- Dans le secteur Uig, le stationnement des cycles n'est pas réglementé.

Article Ui 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Article Ui 7.1 - Accès et voirie

Dispositions générales :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisin. Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées,

- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie et le déneigement,
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Accès :

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager,
- Lorsque les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès (cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic), la délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité,
- 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 être autorisées 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,
- Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Article Ui 7.2 - Conditions de bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Sans objet.

Article Ui 8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Article Ui 8.1 - Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur,
- Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits précis à déterminer avec les services de sécurité concernés.

Article Ui 8.2 - Eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au zonage d'assainissement (voir la pièce n°6 – Annexes – Zonage d'assainissement / Eaux usées),
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale ou industrielle dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement préalable approprié à la composition et à la nature des effluents.

Article Ui 8.3 - Eaux pluviales

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire,

- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :
 - ⌋ Lorsque la gestion des eaux pluviales à la parcelle est possible :
Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet par le biais de dispositifs d'infiltration. Dans les secteurs concernés par un risque de glissement de terrain, la réalisation de dispositifs d'infiltration est cependant interdite (voir la pièce n°6 – Annexes – Zonage d'assainissement / Eaux pluviales),
 - ⌋ Lorsque la gestion des eaux pluviales à la parcelle n'est pas possible :
Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet milieu récepteur ou dans le dans le réseau d'eaux pluviales existant.
Dans ce cas, le pétitionnaire doit obligatoirement mettre en place un **volume de rétention/restitution dont seul le débit de fuite est dirigé vers le réseau public** (ou milieu récepteur). Pour agir sur le ruissellement et ainsi limiter les volumes de rétention à mettre en place, la collectivité encourage fortement le pétitionnaire à limiter l'imperméabilisation de son tènement au moyen de solutions alternatives (surfaces végétalisés, matériaux poreux, ...). En parallèle des techniques communément mise en œuvre, il est vivement conseillé de ralentir les débits d'eaux pluviales en favorisant une circulation de ces eaux dans un fossé à ciel ouvert végétalisé.
Pour dimensionner le système de rétention des eaux pluviales, se référer a la notice sur les eaux pluviales (voir la pièce n°6 – Annexes – Zonage d'assainissement / Eaux pluviales).
- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de pré-traitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur,
- Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

Article Ui 8.4 - Autres réseaux

Réseaux de distribution publique d'électricité :

- Les solutions de raccordement au réseau de distribution publique d'électricité devront favoriser les techniques souterraines lorsque le réseau électrique est déjà réalisé en souterrain sur une partie de la zone concernée ou si le raccordement se fait dans la continuité d'une zone déjà réalisée en souterrain,
- Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contrainte de sécurité ou bioclimatiques, devront se trouver au plus proche des réseaux de distribution publique d'électricité existants sur domaine public,
- De même, lorsqu'ils ne sont pas assujettis à des contrainte de sécurité ou bioclimatiques, les coffrets de raccordement au réseau de distribution publique d'électricité devront se positionner au plus proche des réseaux de distribution publique d'électricité existants sur domaine public.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

La zone UT, qui correspond au secteur du péage de l'A49, recouvre la zone urbaine destinée à accueillir des aménagements, installations et constructions liées à l'exploitation du réseau autoroutier.

Rappel : les principaux termes employés sont définis dans le lexique annexé au présent règlement écrit.

Article UT 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITS OU AUTORISÉS SOUS CONDITION

Article UT 1.1 - Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans la zone UT, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, excepté celles autorisées à l'article UT 1.2.

Article UT 1.2 - Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans la zone UT exposée à des risques naturels (Bg2), les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à condition conformément aux règles du Titre 2 en page 4 du présent règlement : « PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ».

Dans la zone UT sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, à condition qu'ils soient rendus nécessaires à l'exploitation du réseau autoroutier,
- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, à condition qu'ils soient rendus nécessaires à l'exploitation du réseau autoroutier,
- les installations classées soumises à déclaration à condition qu'ils soient rendus nécessaires à l'exploitation du réseau autoroutier et que leur présence n'entraîne aucune incommodité pour le voisinage et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant, et sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme,
- la reconstruction à l'identique après destruction ou démolition d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée dans un délai de 10 ans, conformément à l'article L111-15 du code de l'urbanisme, à condition que la destruction ou la démolition ne soit pas due à des risques naturels ou technologiques, dans la limite de la surface de plancher ou de l'emprise au sol existante au moment du sinistre et à condition que la capacité des réseaux soit suffisante,
- les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée et qu'ils soient limités à 1 mètre.

En outre :

- Dans les **secteurs affectés par le bruit** délimités par arrêté préfectoral en annexe du PLU (voir la pièce n°6 - Annexes) et représentés à titre informatif sur les documents graphiques, les projets d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumis à l'observation de prescriptions spéciales.

Article UT 2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

Article UT 3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article UT 3.1 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UT 3.2 - Hauteur des constructions

Champ d'application :

- La hauteur maximale des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point le plus élevé de la construction et le sol naturel avant travaux,
- Sont exclus du calcul de la hauteur les souches de cheminée et autres équipements techniques ou architecturaux de faible emprise.

Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage,
- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Dispositions particulières :

- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas à l'édification des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : pylônes électriques, etc. et notamment les installations et constructions nécessaires à l'activité autoroutière.

Article UT 3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation, existantes ou à créer,
- Les dispositions suivantes s'appliquent à tous les points de la construction, y compris les débords de toiture, gouttières ou autres saillies. Aucune saillie à l'aplomb du domaine public (voiries, trottoirs,...) ne sera admise.

Dispositions générales :

- Sauf indications contraires portées au plan, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente de celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation différente.

Article UT 3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales),
- Les dispositions suivantes s'appliquent à tous les points de la construction, y compris les débords de toiture, gouttières ou autres saillies. Aucune saillie à l'aplomb du domaine public (voiries, trottoirs,...) ne sera admise.

Dispositions générales :

- Les constructions sont autorisées en limite séparative.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente de celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation différente.

Article UT 3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article UT 4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UT 4.1 - Règles générales

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,
- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.

Article UT 4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et caractéristiques des clôtures

Caractéristiques architecturales des constructions :

- Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent pas rester apparents (matériaux de type briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre...),
- Les imitations de matériaux naturels sont interdites,
- Le couronnement des bâtiments doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure et d'accès aux toitures, locaux techniques, etc.

Caractéristiques des clôtures sur voies :

- L'emploi sans enduit de matériaux faits pour être enduits, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc. est interdit.

Article UT 4.3 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

Article UT 4.4 - Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Non réglementé.

Article UT 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article UT 5.1 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Non réglementé.

Article UT 5.2 - Préservation des éléments de la trame verte et bleue

Non réglementé.

Article UT 6 - STATIONNEMENT

Article UT 6.1 - Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Dispositions générales pour le stationnement des voitures :

Destination / sous destination	Zone UT
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le nombre de places doit correspondre aux besoins de l'immeuble à construire
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le nombre de places doit correspondre aux besoins de l'immeuble à construire

Article UT 6.2 - Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux-roues non motorisés doit correspondre aux besoins de l'immeuble à construire.

Article UT 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Article UT 7.1 - Accès et voirie

Dispositions générales :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisin. Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie et le déneigement,
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Accès :

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager,
- Lorsque les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès (cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic), la délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Article UT 7.2 - Conditions de bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Sans objet.

Article UT 8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Article UT 8.1 - Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur,
- Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits précis à déterminer avec les services de sécurité concernés.

Article UT 8.2 - Eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au zonage d'assainissement (voir la pièce n°6 – Annexes – Zonage d'assainissement / Eaux usées),
- L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement préalable approprié à la composition et à la nature des effluents.

Article UT 8.3 - Eaux pluviales

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire,
- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :
 - ⌋ Lorsque la gestion des eaux pluviales à la parcelle est possible :
Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet par le biais de dispositifs d'infiltration. Dans les secteurs concernés par un risque de glissement de terrain, la réalisation de dispositifs d'infiltration est cependant interdite (voir la pièce n°6 – Annexes – Zonage d'assainissement / Eaux pluviales),
 - ⌋ Lorsque la gestion des eaux pluviales à la parcelle n'est pas possible :
Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet milieu récepteur ou dans le dans le réseau d'eaux pluviales existant.
Dans ce cas, le pétitionnaire doit obligatoirement mettre en place un **volume de rétention/restitution dont seul le débit de fuite est dirigé vers le réseau public** (ou milieu récepteur). Pour agir sur le ruissellement et ainsi limiter les volumes de rétention à mettre en place, la collectivité encourage fortement le pétitionnaire à limiter l'imperméabilisation de son tènement au moyen de solutions alternatives (surfaces végétalisés, matériaux poreux, ...). En parallèle des techniques communément mise en œuvre, il est vivement conseillé de ralentir les débits d'eaux pluviales en favorisant une circulation de ces eaux dans un fossé à ciel ouvert végétalisé.
Pour dimensionner le système de rétention des eaux pluviales, se référer a la notice sur les eaux pluviales (voir la pièce n°6 – Annexes – Zonage d'assainissement / Eaux pluviales).
- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de pré-traitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Article UT 8.4 - Autres réseaux

Réseaux de distribution publique d'électricité :

- Les solutions de raccordement au réseau de distribution publique d'électricité devront favoriser les techniques souterraines lorsque le réseau électrique est déjà réalisé en souterrain sur une

partie de la zone concernée ou si le raccordement se fait dans la continuité d'une zone déjà réalisée en souterrain,

- Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité ou bioclimatiques, devront se trouver au plus proche des réseaux de distribution publique d'électricité existants sur domaine public,
- De même, lorsqu'ils ne sont pas assujettis à des contraintes de sécurité ou bioclimatiques, les coffrets de raccordement au réseau de distribution publique d'électricité devront se positionner au plus proche des réseaux de distribution publique d'électricité existants sur domaine public.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUB

La **zone 1AUB** recouvre un secteur situé dans la continuité du centre-ville qui présente un caractère naturel et est destiné à recevoir une extension urbaine. La desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone existe et est de capacité suffisante. Le règlement de la zone 1AUB définit en cohérence avec les **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, les conditions dans lesquelles l'aménagement et l'équipement doivent être réalisés.

Dans la zone 1AUB un **pourcentage du programme de logements doit être affecté à des catégories de logements définies dans le respect des objectifs de mixité sociale**, conformément à l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui se fera dans le cadre d'une **opération d'aménagement d'ensemble**.

Rappel : les principaux termes employés sont définis dans le lexique annexé au présent règlement écrit.

Article 1AUB 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITS OU AUTORISÉS SOUS CONDITION

Dans la zone 1AUB exposée à des risques naturels (Bv1 et RV), les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément aux règles du Titre 2 en page 4 du présent règlement : « PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ».

Article 1AUB 1.1 - Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail,
- les constructions destinées au commerce de gros,
- les constructions destinées au cinéma,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à la fonction de centre de congrès et d'exposition,
- les installations classées soumises à enregistrement ou à autorisation,
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées et campings cars,
- les garages collectifs de caravanes et campings cars,
- la création de terrains de camping,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.

Article 1AUB 1.2 - Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans la zone 1AUB exposée à des risques naturels (Bv1 et RV), les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à condition conformément aux règles du Titre 2 en page 4 du présent règlement : « PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS »

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition que l'emprise au sol soit limitée à 50 m²,

- les installations classées soumises à déclaration à condition que leur présence n'entraîne aucune incommodité pour le voisinage et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant, et sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme,
- la reconstruction à l'identique après destruction ou démolition d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée dans un délai de 10 ans, conformément à l'article L111-15 du code de l'urbanisme, à condition que la destruction ou la démolition ne soit pas due à des risques naturels ou technologiques, dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre et à condition que la capacité des réseaux soit suffisante,
- les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée et qu'ils soient limités à 1 mètre.

Conditions d'urbanisation des occupations et utilisations du sol autorisées :

- le règlement de la zone 1AUB définit en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les conditions dans lesquelles l'aménagement et l'équipement doivent être réalisés,
- la délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Article 1AUB 2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- **Secteur de mixité sociale à développer au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme**
En application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, tout projet de construction sur le secteur délimité au document graphique par la trame intitulée « Secteur où s'appliquent des objectifs de mixité sociale » devra comporter au moins 22 % de logements locatifs sociaux. Le chiffre devra être arrondi au nombre entier supérieur. Les logements locatifs sociaux devront correspondre principalement à des catégories de logements de gamme moyenne visant les ménages dont l'amplitude des revenus est large (de type PLUS – Prêt locatif à usage social). Les obligations s'imposent à l'ensemble des projets quel que soit leur montage juridique. Notamment dans le cas d'une division foncière, le calcul de ces dispositions s'applique sur l'unité foncière d'origine, quel que soit le découpage projeté.

Article 1AUB 3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1AUB 3.1 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 1AUB 3.2 - Hauteur des constructions

Champ d'application :

- La hauteur maximale des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point le plus élevé de la construction et le sol naturel avant travaux,
- Sont exclus du calcul de la hauteur les souches de cheminée et autres équipements techniques ou architecturaux de faible emprise.

Dispositions générales :

- Pour les constructions principales, la hauteur maximale est limitée à 12 mètres à l'égout de toiture,
- La hauteur maximale des annexes est limitée à 3 mètres lorsque la construction annexe dispose d'une toiture terrasse et à 4,5 mètres au faîtage lorsque la construction annexe dispose d'une toiture à pente,
- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

Dispositions particulières :

- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas à l'édification des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : pylônes électriques, etc.

Article 1AUB 3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation, existantes ou à créer,
- Les dispositions suivantes s'appliquent à tous les points de la construction, hormis les débords de toiture, gouttières, encorbellements, auvents, balcons ou autres saillies lorsqu'ils sont inférieurs à 0,60 mètre et lorsqu'ils sont situés à une hauteur supérieure ou égale à 3 mètres,
- Aucune saillie à l'aplomb du domaine public (voiries, trottoirs,...) ne sera admise en dessous d'une hauteur de 3 mètres.

Dispositions générales :

- Sauf indications contraires portées au plan, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente de celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :
 - ∥ pour des motifs de sécurité, dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.),
 - ∥ pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation différente.
- Les piscines doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 2 mètres par rapport au domaine public.

Article 1AUB 3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales),
- Les dispositions suivantes s'appliquent à tous les points de la construction, y compris les débords de toiture, gouttières, encorbellements, auvents, balcons ou autres saillies.

Dispositions générales :

- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative,
- En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente de celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation différente,
- Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article 1AUB 3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AUB 4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 1AUB 4.1 - Règles générales

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,
- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.

Article 1AUB 4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et caractéristiques des clôtures

Caractéristiques bioclimatiques :

- Le choix de l'orientation et de l'organisation des volumétries du projet prennent en compte les caractéristiques du site, tels que le relief et l'exposition,
- La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation,
- Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet, dans le respect de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.

Caractéristiques architecturales des constructions :

- Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent pas rester apparents (matériaux de type briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre...),
- Les imitations de matériaux naturels sont interdites,
- Les constructions peuvent comporter dans leur composition un petit volume vitré en couverture et en façade (auvent, véranda, etc.) à condition qu'il participe au volume général du bâti,
- Le couronnement des bâtiments doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées,
- les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en retrait des façades et des bords des toitures. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Caractéristiques des clôtures sur voies :

- Par leur aspect, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les constructions avoisinantes,
- Lorsque la visibilité n'est pas assurée à l'angle de deux voies, l'aménagement d'un pan coupé peut-être demandé.
- L'emploi sans enduit de matériaux faits pour être enduits, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc. est interdit.

Caractéristiques des clôtures en limite séparative :

- Lorsque les clôtures sont constituées d'un mur bahut surmonté ou non d'un système à claire voie, la hauteur du mur bahut ne dépassera pas 0,60 mètre,
- Lorsque les clôtures sont constituées de haies, celles-ci seront choisies parmi les espèces locales, dont une majorité à feuillage caduque.

Article 1AUB 4.3 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à qualifier

Non réglementé.

Article 1AUB 4.4 - Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

- Majoration de volume constructible au titre de l'article L151-28 3° du code de l'urbanisme dans la zone 1AUB

En application de l'article L151-28 3° du code de l'urbanisme, une majoration de volume constructible est autorisée pour les constructions de la sous-destination « logements » faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive : l'emprise au sol et la hauteur pourront être majorées de 20% par rapport aux règles définies aux articles 1AUB 3.1 et 1AUB 3.2.

Article 1AUB 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 1AUB 5.1 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Traitement des espaces libres – Principes généraux :

- Définition : les espaces libres du terrain correspondent à la partie de sa superficie qui n'est pas occupée par l'emprise au sol des constructions,
- Selon leur nature et leur vocation (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins...), l'aménagement paysager des espaces libres est approprié à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne,
- Le traitement des espaces libres prend également en compte :
 - || la topographie, la géologie et la configuration du terrain, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement,
 - || la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations,
 - || les plantations existantes sur le terrain afin de maintenir des sujets d'intérêt, identifiés ou non aux documents graphiques, dans l'aménagement des espaces végétalisés.

Traitement des espaces libres – Aspects qualitatifs :

- Dans la zone 1AUB, au minimum 25 % de la surface totale de la zone doit être traitée en espaces de pleine terre, obligatoirement végétalisés et plantés (il est exigé au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres).

Le calcul des espaces de pleine terre prend en compte les coefficients définis ci-après :

- || espaces de pleine terre = coefficient 1
- || toitures végétalisées = coefficient 0,5
- || stationnement végétalisé = coefficient 0,5

Le calcul des espaces de pleine terre peut être pondéré entre les différents coefficients. Exemple d'application sur la zone 1AUB (environ 18 000 m²) : une surface d'environ 3 500 m² est traitée en espaces de pleine terre, une surface d'environ 1 000 m² de toiture est traitée en toiture végétalisée et une surface d'environ 1 000 m² de stationnement est traitée en stationnement végétalisé,

- Les espaces libres autres que les espaces de pleine terre privilégient la plantation d'arbres, plutôt que des surfaces engazonnées,
- Les espaces libres réservés pour le stationnement en surface doivent impérativement être traités en revêtements perméables. Il est exigé la plantation d'au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement.

Aires de jeux et de loisir :

- Un espace collectif de jeux pour enfants d'une superficie minimum de 100 m² doit être obligatoirement aménagé,
- Un espace pour les animaux domestiques doit être obligatoirement aménagé.

Article 1AUB 5.2 - Préservation des éléments de la trame verte et bleue

Non réglementé.

Article 1AUB 6 - STATIONNEMENT

Article 1AUB 6.1 - Modalités d'application des normes de stationnement

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements,
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Exemple - Lorsqu'il est exigé une place jusqu'à 80 m² de surface de plancher pour une construction de 90 m² de surface de plancher : le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

Article 1AUB 6.2 - Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Champ d'application :

- Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques,
- La dimension de chacune des places de stationnement ne pourra être inférieure à 5 mètres x 2,5 mètres,

Dispositions générales pour le stationnement des voitures :

Destination / sous destination	Zone 1AUB
Habitation / Logement	<ul style="list-style-type: none">▪ Logement locatif social : 1 place par logement▪ Autres logements : 1 place jusqu'à 80 m² de surface de plancher 2 places si la surface de plancher est > 80 m²▪ 1 place supplémentaire visiteurs pour 6 logements
Habitation / Hébergement	<ul style="list-style-type: none">▪ 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement
Restauration	<ul style="list-style-type: none">▪ 1 place pour 10 m² de salle de restaurant
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<ul style="list-style-type: none">▪ Le nombre de places doit correspondre aux besoins de l'immeuble à construire
Hébergement hôtelier et touristique	<ul style="list-style-type: none">▪ Le nombre de places doit correspondre aux besoins de l'immeuble à construire
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none">▪ Le nombre de places doit correspondre aux besoins de l'immeuble à construire
Bureau	<ul style="list-style-type: none">▪ Le nombre de places doit correspondre aux besoins de l'immeuble à construire

Article 1AUB 6.3 - Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux-roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

- Habitation : 1,5 m² par logement,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1,5 m² par tranche de 10 places de stationnement motorisé, avec au minimum 1 place,
- Hébergement hôtelier et touristique : 1,5 m² par tranche de 10 places de stationnement motorisé, avec au minimum 1 place,

- Equipements d'intérêt collectif et services publics : 1,5 m² par tranche de 10 places de stationnement motorisé, avec au minimum 1 place,
- Bureau : 1,5 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Dispositions particulières :

- L'espace destiné au stationnement pour les deux-roues ne peut pas être situé dans le sous-sol d'une construction.

Article 1AUB 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Article 1AUB 7.1 - Accès et voirie

Dispositions générales :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisin. Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie et le déneigement,
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Accès :

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager,
- Lorsque les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès (cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic), la délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité,
- 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 être autorisées 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,
- Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Article 1AUB 7.2 - Conditions de bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Sans objet.

Article 1AUB 8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Article 1AUB 8.1 - Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur,
- Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits précis à déterminer avec les services de sécurité concernés.

Article 1AUB 8.2 - Eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au zonage d'assainissement (voir la pièce n°6 – Annexes – Zonage d'assainissement / Eaux usées). Les eaux de piscines, en cas de vidange, ne doivent pas être déversées dans le réseau d'assainissement sans traitement préalable,
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement préalable approprié à la composition et à la nature des effluents.

Article 1AUB 8.3 - Eaux pluviales

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire,
- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :
 - ⌋ Lorsque la gestion des eaux pluviales à la parcelle est possible :
Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet par le biais de dispositifs d'infiltration. Dans les secteurs concernés par un risque de glissement de terrain, la réalisation de dispositifs d'infiltration est cependant interdite (voir la pièce n°6 – Annexes – Zonage d'assainissement / Eaux pluviales),
 - ⌋ Lorsque la gestion des eaux pluviales à la parcelle n'est pas possible :
Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet milieu récepteur ou dans le dans le réseau d'eaux pluviales existant.
Dans ce cas, le pétitionnaire doit obligatoirement mettre en place un **volume de rétention/restitution dont seul le débit de fuite est dirigé vers le réseau public** (ou milieu récepteur). Pour agir sur le ruissellement et ainsi limiter les volumes de rétention à mettre en place, la collectivité encourage fortement le pétitionnaire à limiter l'imperméabilisation de son tènement au moyen de solutions alternatives (surfaces végétalisés, matériaux poreux, ...). En parallèle des techniques communément mise en œuvre, il est vivement conseillé de ralentir les débits d'eaux pluviales en favorisant une circulation de ces eaux dans un fossé à ciel ouvert végétalisé.
Pour dimensionner le système de rétention des eaux pluviales, se référer a la notice sur les eaux pluviales (voir la pièce n°6 – Annexes – Zonage d'assainissement / Eaux pluviales).
- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de pré-traitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur,
- Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

Article 1AUB 8.4 - Autres réseaux

Réseaux de distribution publique d'électricité :

- Les solutions de raccordement au réseau de distribution publique d'électricité devront favoriser les techniques souterraines lorsque le réseau électrique est déjà réalisé en souterrain sur une partie de la zone concernée ou si le raccordement se fait dans la continuité d'une zone déjà réalisée en souterrain,
- Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité ou bioclimatiques, devront se trouver au plus proche des réseaux de distribution publique d'électricité existants sur domaine public,
- De même, lorsqu'ils ne sont pas assujettis à des contraintes de sécurité ou bioclimatiques, les coffrets de raccordement au réseau de distribution publique d'électricité devront se positionner au plus proche des réseaux de distribution publique d'électricité existants sur domaine public.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUC

La **zone 1AUC** recouvre un secteur situé dans la continuité de l'enveloppe urbaine qui présente un caractère naturel et est destiné à recevoir une extension urbaine à dominante habitat. La desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone existe et est de capacité suffisante. Le règlement de la zone 1AUC définit en cohérence avec les **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, les conditions dans lesquelles l'aménagement et l'équipement doivent être réalisés.

Dans la zone 1AUC **un pourcentage du programme de logements doit être affecté à des catégories de logements définies dans le respect des objectifs de mixité sociale**, conformément à l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui se fera dans le cadre d'une **opération d'aménagement d'ensemble**.

Rappel : les principaux termes employés sont définis dans le lexique annexé au présent règlement écrit.

Article 1AUC 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITS OU AUTORISÉS SOUS CONDITION

Article 1AUC 1.1 - Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail,
- les constructions destinées au commerce de gros,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique,
- les constructions destinées au cinéma,
- les salles d'art et de spectacles,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à la fonction de centre de congrès et d'exposition,
- les installations classées soumises à enregistrement ou à autorisation,
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées et campings cars,
- les garages collectifs de caravanes et campings cars,
- la création de terrains de camping,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.

Article 1AUC 1.2 - Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans la zone 1AUC exposée à des risques naturels (Bv1), les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à condition conformément aux règles du Titre 2 en page 4 du présent règlement : « PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS »

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées au bureau, à condition que la surface de plancher soit limitée à 50m²,
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, à condition que l'emprise au sol soit limitée à 50 m²,

- la reconstruction à l'identique après destruction ou démolition d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée dans un délai de 10 ans, conformément à l'article L111-15 du code de l'urbanisme, à condition que la destruction ou la démolition ne soit pas due à des risques naturels ou technologiques, dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre et à condition que la capacité des réseaux soit suffisante,
- les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée.

Conditions d'urbanisation des occupations et utilisations du sol autorisées :

- le règlement de la zone 1AUC définit en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les conditions dans lesquelles l'aménagement et l'équipement doivent être réalisés,
- la délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Article 1AUC 2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- **Secteur de mixité sociale à développer au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme**
En application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, tout projet de construction sur le secteur délimité au document graphique par la trame intitulée « Secteur où s'appliquent des objectifs de mixité sociale » devra comporter au moins 25 % de logements locatifs sociaux. Le chiffre devra être arrondi au nombre entier supérieur. Les logements locatifs sociaux devront correspondre principalement à des catégories de logements de gamme moyenne visant les ménages dont l'amplitude des revenus est large (de type PLUS – Prêt locatif à usage social). Les obligations s'imposent à l'ensemble des projets quel que soit leur montage juridique. Notamment dans le cas d'une division foncière, le calcul de ces dispositions s'applique sur l'unité foncière d'origine, quel que soit le découpage projeté.

Article 1AUC 3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1AUC 3.1 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 1AUC 3.2 - Hauteur des constructions

Champ d'application :

- La hauteur maximale des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point le plus élevé de la construction et le sol naturel avant travaux,
- Sont exclus du calcul de la hauteur les souches de cheminée et autres équipements techniques ou architecturaux de faible emprise.

Dispositions générales :

- Pour les constructions principales, la hauteur maximale est limitée à 9 mètres à l'égout de toiture, sauf indications contraires portées au plan de zonage (voir la Pièce n°4 – Planche n°4 « Règlement graphique des hauteurs des constructions »),
- La hauteur maximale des annexes est limitée à 3 mètres lorsque la construction annexe dispose d'une toiture terrasse et à 4,5 mètres au faîtage lorsque la construction annexe dispose d'une toiture à pente,
- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

Dispositions particulières :

- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas à l'édification des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : pylônes électriques, etc.

Article 1AUC 3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation, existantes ou à créer,
- Les dispositions suivantes s'appliquent à tous les points de la construction, hormis les débords de toiture, gouttières, encorbellements, auvents, balcons ou autres saillies lorsqu'ils sont inférieurs à 0,60 mètre et lorsqu'ils sont situés à une hauteur supérieure ou égale à 3 mètres,
- Aucune saillie à l'aplomb du domaine public (voiries, trottoirs,...) ne sera admise en dessous d'une hauteur de 3 mètres.

Dispositions générales :

- Sauf indications contraires portées au plan, il est exigé un recul minimum de 3 mètres.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente de celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :
 - || pour des motifs de sécurité, dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.),
 - || pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation différente.
- Les piscines doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 2 mètres par rapport au domaine public.

Article 1AUC 3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales),
- Les dispositions suivantes s'appliquent à tous les points de la construction, y compris les débords de toiture, gouttières, encorbellements, auvents, balcons ou autres saillies.

Dispositions générales :

- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative,
- En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente de celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation différente,
- Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article 1AUC 3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Pour les constructions principales : la distance comptée horizontalement de tout point de la nouvelle construction par rapport aux constructions existantes sur une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres,
- Pour les constructions annexes : aucune distance minimum n'est imposée,
- Une implantation différente de celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation différente.

Article 1AUC 4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 1AUC 4.1 - Règles générales

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,
- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.

Article 1AUC 4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et caractéristiques des clôtures

Caractéristiques bioclimatiques :

- Le choix de l'orientation et de l'organisation des volumétries du projet prennent en compte les caractéristiques du site, tels que le relief et l'exposition,
- La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation,
- Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet, dans le respect de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.

Caractéristiques architecturales des constructions :

- Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent pas rester apparents (matériaux de type briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre...),
- Les imitations de matériaux naturels sont interdites,
- Les constructions peuvent comporter dans leur composition un petit volume vitré en couverture et en façade (auvent, véranda, etc.) à condition qu'il participe au volume général du bâti,
- Le couronnement des bâtiments doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées,
- les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en retrait des façades et des bords des toitures. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Caractéristiques des clôtures sur voies :

- Par leur aspect, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les constructions avoisinantes,
- Lorsque la visibilité n'est pas assurée à l'angle de deux voies, l'aménagement d'un pan coupé peut-être demandé.
- L'emploi sans enduit de matériaux faits pour être enduits, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc. est interdit.

Caractéristiques des clôtures en limite séparative :

- Lorsque les clôtures sont constituées d'un mur bahut surmonté ou non d'un système à claire voie, la hauteur du mur bahut ne dépassera pas 0,60 mètre,
- Lorsque les clôtures sont constituées de haies, celles-ci seront choisies parmi les espèces locales, dont une majorité à feuillage caduque.

Article 1AUC 4.3 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à qualifier

Non réglementé.

Article 1AUC 4.4 - Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Non réglementé.

Article 1AUC 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 1AUC 5.1 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Traitement des espaces libres – Principes généraux :

- Définition : les espaces libres du terrain correspondent à la partie de sa superficie qui n'est pas occupée par l'emprise au sol des constructions,
- Selon leur nature et leur vocation (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins...), l'aménagement paysager des espaces libres est approprié à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne,
- Le traitement des espaces libres prend également en compte :
 - || la topographie, la géologie et la configuration du terrain, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement,
 - || la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations,
 - || les plantations existantes sur le terrain afin de maintenir des sujets d'intérêt, identifiés ou non aux documents graphiques, dans l'aménagement des espaces végétalisés.

Traitement des espaces libres – Aspects qualitatifs :

- Dans la zone 1AUC, au minimum 25 % de la surface totale de la zone doit être traitée en espaces de pleine terre, obligatoirement végétalisés et plantés (il est exigé au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres).

Le calcul des espaces de pleine terre prend en compte les coefficients définis ci-après :

- || espaces de pleine terre = coefficient 1
- || toitures végétalisées = coefficient 0,5
- || stationnement végétalisé = coefficient 0,5

Le calcul des espaces de pleine terre peut être pondéré entre les différents coefficients. Exemple d'application sur la zone 1AUC (environ 9 000 m²) : une surface de 1 500 m² est traitée en espaces de pleine terre, une surface de 750 m² de toiture est traitée en toiture végétalisée et une surface de 750 m² de stationnement est traitée en stationnement végétalisé,

- Les espaces libres autres que les espaces de pleine terre privilégient la plantation d'arbres, plutôt que des surfaces engazonnées,
- Les espaces libres réservés pour le stationnement en surface doivent impérativement être traités en revêtements perméables. Il est exigé la plantation d'au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement.

Aires de jeux et de loisir :

- Un espace collectif de jeux pour enfants d'une superficie minimum de 100 m² doit être obligatoirement aménagé,
- Un espace pour les animaux domestiques doit être obligatoirement aménagé.

Article 1AUC 5.2 - Préservation des éléments de la trame verte et bleue

Non réglementé.

Article 1AUC 6 - STATIONNEMENT

Article 1AUC 6.1 - Modalités d'application des normes de stationnement

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements,
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Exemple - Lorsqu'il est exigé une place jusqu'à 80 m² de surface de plancher pour une construction de 90 m² de surface de plancher : le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

Article 1AUC 6.2 - Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Champ d'application :

- Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques,
- La dimension de chacune des places de stationnement ne pourra être inférieure à 5 mètres x 2,5 mètres,

Dispositions générales pour le stationnement des voitures :

Destination / sous destination	Zone 1AUC
Habitation / Logement	<ul style="list-style-type: none">▪ Logement locatif social : 1 place par logement▪ Autres logements : 1 place jusqu'à 80 m² de surface de plancher 2 places si la surface de plancher est > 80 m²▪ 1 place supplémentaire visiteurs pour 6 logements
Habitation / Hébergement	<ul style="list-style-type: none">▪ 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement
Restauration	<ul style="list-style-type: none">▪ 1 place pour 10 m² de salle de restaurant
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<ul style="list-style-type: none">▪ Le nombre de places doit correspondre aux besoins de l'immeuble à construire
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none">▪ Le nombre de places doit correspondre aux besoins de l'immeuble à construire
Bureau	<ul style="list-style-type: none">▪ Le nombre de places doit correspondre aux besoins de l'immeuble à construire

Article 1AUC 6.3 - Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux-roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

- Habitation : 1,5 m² par nouveau logement créé, hors réhabilitation et extension,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1,5 m² par tranche de 10 places de stationnement motorisé, avec au minimum 1 place,
- Equipements d'intérêt collectif et services publics : 1,5 m² par tranche de 10 places de stationnement motorisé, avec au minimum 1 place,
- Bureau : 1,5 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Dispositions particulières :

- L'espace destiné au stationnement pour les deux-roues ne peut pas être situé dans le sous-sol d'une construction.

Article 1AUC 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Article 1AUC 7.1 - Accès et voirie

Dispositions générales :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisin. Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie et le déneigement,
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Accès :

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager,
- Lorsque les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès (cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic), la délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité,
- 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 être autorisées 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,
- Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Article 1AUC 7.2 - Conditions de bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Sans objet.

Article 1AUC 8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Article 1AUC 8.1 - Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur,
- Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits précis à déterminer avec les services de sécurité concernés.

Article 1AUC 8.2 - Eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au zonage d'assainissement (voir la pièce n°6 –

Annexes – Zonage d'assainissement / Eaux usées). Les eaux de piscines, en cas de vidange, ne doivent pas être déversées dans le réseau d'assainissement sans traitement préalable,

- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement préalable approprié à la composition et à la nature des effluents.

Article 1AUC 8.3 - Eaux pluviales

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire,
- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :

|| Lorsque la gestion des eaux pluviales à la parcelle est possible :

Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet par le biais de dispositifs d'infiltration. Dans les secteurs concernés par un risque de glissement de terrain, la réalisation de dispositifs d'infiltration est cependant interdite (voir la pièce n°6 – Annexes – Zonage d'assainissement / Eaux pluviales),

|| Lorsque la gestion des eaux pluviales à la parcelle n'est pas possible :

Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet milieu récepteur ou dans le dans le réseau d'eaux pluviales existant.

Dans ce cas, le pétitionnaire doit obligatoirement mettre en place un **volume de rétention/restitution dont seul le débit de fuite est dirigé vers le réseau public** (ou milieu récepteur). Pour agir sur le ruissellement et ainsi limiter les volumes de rétention à mettre en place, la collectivité encourage fortement le pétitionnaire à limiter l'imperméabilisation de son tènement au moyen de solutions alternatives (surfaces végétalisés, matériaux poreux, ...). En parallèle des techniques communément mise en œuvre, il est vivement conseillé de ralentir les débits d'eaux pluviales en favorisant une circulation de ces eaux dans un fossé à ciel ouvert végétalisé.

Pour dimensionner le système de rétention des eaux pluviales, se référer à la notice sur les eaux pluviales (voir la pièce n°6 – Annexes – Zonage d'assainissement / Eaux pluviales).

- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de pré-traitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur,
- Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

Article 1AUC 8.4 - Autres réseaux

Réseaux de distribution publique d'électricité :

- Les solutions de raccordement au réseau de distribution publique d'électricité devront favoriser les techniques souterraines lorsque le réseau électrique est déjà réalisé en souterrain sur une partie de la zone concernée ou si le raccordement se fait dans la continuité d'une zone déjà réalisée en souterrain,
- Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contrainte de sécurité ou bioclimatiques, devront se trouver au plus proche des réseaux de distribution publique d'électricité existants sur domaine public,
- De même, lorsqu'ils ne sont pas assujettis à des contrainte de sécurité ou bioclimatiques, les coffrets de raccordement au réseau de distribution publique d'électricité devront se positionner au plus proche des réseaux de distribution publique d'électricité existants sur domaine public.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUi

La **zone 1AUi** recouvre un secteur situé dans la continuité des zones d'activités économiques existantes qui présente un caractère naturel et est destiné à recevoir une extension urbaine à vocation d'activités économiques telles que l'industrie (constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie), les bureaux, les entrepôts, etc. La desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone existe et est de capacité suffisante. Le règlement de la zone 1AUi définit en cohérence avec les **orientations d'aménagement et de programmation** (OAP), les conditions dans lesquelles l'aménagement et l'équipement doivent être réalisés.

La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui se fera **au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone** prévus par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement (emplacement réservés). La zone 1AUi comprend :

- || un **secteur 1AUi a** où sont autorisées les installations classées soumises à enregistrement et à autorisation,
- || un **secteur 1AUi e** où la délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui se fera lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Rappel : les principaux termes employés sont définis dans le lexique annexé au présent règlement écrit.

Article 1AUi 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITS OU AUTORISÉS SOUS CONDITION

Dans la zone 1AUi exposée à des risques naturels (Bg2 et RG), les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément aux règles du Titre 2 en page 4 du présent règlement :

« PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ».

Article 1AUi 1.1 - Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans la zone 1AUi ainsi que dans les secteurs 1AUi a et 1AUi e sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les constructions destinées au logement,
- les constructions destinées à l'hébergement,
- les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail,
- les constructions destinées à la restauration,
- les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique,
- les constructions destinées au cinéma,
- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- les salles d'art et de spectacles,
- les équipements sportifs,
- les autres équipements recevant du public,
- les constructions destinées à la fonction de centre de congrès et d'exposition,
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées et campings cars,
- les garages collectifs de caravanes et campings cars,
- la création de terrains de camping,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.

Article 1AUi 1.2 - Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans la zone 1AUi exposée à des risques naturels (Bg2 et RG), les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à condition conformément aux règles du Titre 2 en page 4 du présent règlement : « PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ».

Dans la zone 1AUi, ainsi que dans les secteurs 1AUia et 1AUie, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées soumises à déclaration à condition que leur présence n'entraîne aucune incommodité pour le voisinage et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant, et sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme,
- la reconstruction à l'identique après destruction ou démolition d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée dans un délai de 10 ans, conformément à l'article L111-15 du code de l'urbanisme, à condition que la destruction ou la démolition ne soit pas due à des risques naturels ou technologiques, dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre et à condition que la capacité des réseaux soit suffisante,
- les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée et qu'ils soient limités à 1 mètre.

Dans le secteur 1AUia uniquement, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées soumises à enregistrement ou à autorisation à condition que leur présence n'entraîne aucune incommodité pour le voisinage et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant, et sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme,

En outre :

- Dans les **secteurs affectés par le bruit** délimités par arrêté préfectoral en annexe du PLU (voir la pièce n°6 - Annexes) et représentés à titre informatif sur les documents graphiques, les projets d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumis à l'observation de prescriptions spéciales.

Conditions d'urbanisation des occupations et utilisations du sol autorisées :

- le règlement de la zone 1AUi définit en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les conditions dans lesquelles l'aménagement et l'équipement doivent être réalisés,
- la délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement (emplacement réservés). Sauf dans le secteur 1AUie où la délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui se fera lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Article 1AUi 2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

Article 1AUi 3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1AUi 3.1 - Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

Article 1AUi 3.2 - Hauteur des constructions

Champ d'application :

- La hauteur maximale des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point le plus élevé de la construction et le sol naturel avant travaux,
- Sont exclus du calcul de la hauteur les souches de cheminée et autres équipements techniques ou architecturaux de faible emprise.

Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions, mesurée au faitage, est définie au plan de zonage : voir la Pièce n°4 – Planche n°4 « Règlement graphique des hauteurs des constructions »,
- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Dispositions particulières :

- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas à l'édification des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : pylônes électriques, etc. et notamment les installations et constructions nécessaires à l'activité autoroutière.

Article 1AUi 3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation, existantes ou à créer,
- Les dispositions suivantes s'appliquent à tous les points de la construction, y compris les débords de toiture, gouttières ou autres saillies. Aucune saillie à l'aplomb du domaine public (voiries, trottoirs,...) ne sera admise.

Dispositions générales :

- Le long de la rue de Gervans, il est exigé :
 - ▭ un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites des voies et emprises publiques si la hauteur de la construction à implanter est inférieure ou égale à 9 mètres,
 - ▭ un recul minimum de 8 mètres par rapport aux limites des voies et emprises publiques si la hauteur de la construction à implanter est supérieure à 9 mètres.
- Le long du chemin des Plantées et du chemin de Seillière, il est exigé :
 - ▭ un recul minimum de 8 mètres par rapport aux limites des voies et emprises publiques si la hauteur de la construction à implanter est inférieure ou égale à 9 mètres,
 - ▭ un recul minimum de 12 mètres par rapport aux limites des voies et emprises publiques si la hauteur de la construction à implanter est supérieure à 9 mètres.
- Le long de la rue Arago, il est exigé un recul minimum de 10 mètres par rapport aux limites des voies et emprises publiques.
- Le long de la rue de la Plaine, il est exigé un recul minimum de 15 mètres par rapport aux limites des voies et emprises publiques existantes, tel que figuré sur le règlement graphique (voir la Pièce n°4 – Planche n°2 « Secteur aggloméré – Partie Sud »).
- Le long de l'avenue Sud Grésivaudan, il est exigé un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites des voies et emprises publiques,
- Le long de l'autoroute A49, il est exigé un recul minimum de 40 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente de celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :
 - ▭ Pour la prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction, telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la limite de référence, une localisation au contact de plusieurs limites de référence (terrain d'angle notamment), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site,

- ▮ pour des motifs de sécurité, dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.),
- ▮ pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation différente.

Article 1AUi 3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales),
- Les dispositions suivantes s'appliquent à tous les points de la construction, y compris les débords de toiture, gouttières ou autres saillies. Aucune saillie à l'aplomb du domaine public (voiries, trottoirs,...) ne sera admise.

Dispositions générales :

- Les constructions sont autorisées en limite séparative, sauf en limite des zones A, UC, UCd et N,
- En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres,
- En limite des zones A, UC, UCd et N, un retrait minimum de 10 mètres est obligatoire.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente de celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation différente,
- Rappel des règles de distance à respecter par rapport à la limite séparative selon la hauteur de la plantation (art. 671 du code civil) :
 - ▮ hauteur de la plantation inférieure ou égale à 2 mètres ▮ distance minimum à respecter de 0,5 mètre,
 - ▮ hauteur de la plantation supérieure à 2 mètres ▮ distance minimum à respecter de 2 mètres.

La distance est mesurée à partir du milieu du tronc de l'arbre et la hauteur de la plantation est mesurée depuis le sol jusqu'à la cime de l'arbre.

Article 1AUi 3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Pour les constructions principales : la distance comptée horizontalement de tout point de la nouvelle construction par rapport aux constructions existantes sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux constructions, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres,
- Pour les constructions annexes : aucune distance minimum n'est imposée,
- Une implantation différente de celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation différente.

Article 1AUi 4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 1AUi 4.1 - Règles générales

- Cette zone est destinée à accueillir des activités économiques qui se caractérisent par une certaine diversité morphologique des constructions (artisanales, industrielles, tertiaires, ...). L'objectif principal vise l'insertion qualitative du projet au sein de la zone et à son environnement,
- Au contact des secteurs à dominante résidentielle, une attention particulière est portée sur la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée,

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,
- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages,
- Le stockage des matériaux à l'air libre nécessite la conception d'un aménagement végétal et/ou minéral ayant pour effet d'en réduire l'impact visuel.

Article 1AUi 4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et caractéristiques des clôtures

Caractéristiques bioclimatiques :

- Le choix de l'orientation et de l'organisation des volumétries du projet prennent en compte les caractéristiques du site, tels que le relief et l'exposition,
- Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet, dans le respect de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.

Caractéristiques architecturales des constructions :

Volumétrie

- Les petits volumes sont à traiter avec simplicité,
- Pour les grands volumes, il convient de rechercher des rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures,
- Pour les entreprises qui accueillent sur leur site des activités complémentaires ne nécessitant pas les mêmes besoins en terme d'espace (accueil de la clientèle/ bureaux, production/stockage...), une décomposition du programme sous la forme de plusieurs bâtiments de volumes et de gabarits différents peut permettre d'offrir une réponse architecturale en rapport avec les usages (économie de construction, d'entretien, d'énergie...) et d'adapter les bâtiments au terrain naturel,

Façades

- Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable, est encouragé,
- Dans un souci de composition d'ensemble, toutes les façades d'une construction font l'objet d'un traitement de qualité,
- Limiter le nombre de matériaux et privilégier un traitement homogène des façades,
- Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent pas rester apparents (matériaux de type briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre...),
- L'emploi brut de matériaux (tels que les appareillages de pierre, gabions, le bois et le béton utilisé brut) est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site,
- Les imitations de matériaux naturels sont interdites,
- Choix des couleurs : privilégier les couleurs naturelles et offrir une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction. Le blanc et les tons vifs sont interdits. Toutefois, ces derniers peuvent être utilisés ponctuellement pour l'animation des façades en liaison avec l'image de l'entreprise ou selon le parti architectural retenu,
- Emploi du bardage :
 - ▮ le bardage sera traité principalement de façon horizontale,
 - ▮ le bardage bois est à privilégier afin de favoriser l'insertion paysagère du bâtiment,

- ┆ en cas de bardage métallique, le calepinage et la sobriété des teintes du matériau doivent participer à la qualité esthétique de la façade,
- La conception des enseignes vise à intégrer ces dernières dans la composition générale des clôtures et des façades, sans émerger de la hauteur des façades,

Toitures

- Le projet recherchera une simplicité de toiture et limite la multiplicité des formes de toitures,
- Privilégier les toitures terrasses ou à très faible pente qui tendent à réduire l'impact des constructions dans le paysage,
- La réalisation des toitures végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant l'entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité de l'aménagement,
- Le couronnement des bâtiments doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure et d'accès aux toitures, locaux techniques, etc.

Caractéristiques des clôtures sur voies :

- Par leur aspect, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les constructions avoisinantes,
- Lorsque la visibilité n'est pas assurée à l'angle de deux voies, l'aménagement d'un pan coupé peut-être demandé,
- L'emploi sans enduit de matériaux faits pour être enduits, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc. est interdit.

Article 1AUi 4.3 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

Article 1AUi 4.4 - Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions autorisées destinées à l'industrie ou destinées aux bureaux dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 1 000 m² devra être producteur d'énergie renouvelable de manière à couvrir au moins 30 % de ses besoins en consommation énergétique. Le solaire thermique ainsi que la géothermie seront à privilégier.

Article 1AUi 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 1AUi 5.1 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Traitement des espaces libres – Principes généraux :

- Définition : les espaces libres du terrain correspondent à la partie de sa superficie qui n'est pas occupée par l'emprise au sol des constructions,
- Selon leur nature et leur vocation (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins...), l'aménagement paysager des espaces libres est approprié à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne,
- Le traitement des espaces libres prend également en compte :
 - ┆ la topographie, la géologie et la configuration du terrain, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement,
 - ┆ la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations,
 - ┆ les plantations existantes sur le terrain afin de maintenir des sujets d'intérêt, identifiés ou non aux documents graphiques, dans l'aménagement des espaces végétalisés.

Traitement des espaces libres – Aspects qualitatifs :

- Dans la zone 1AU_i, au minimum 20 % de la surface totale de la zone doit être traitée en espaces de pleine terre, obligatoirement végétalisés et plantés (il est exigé au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres).

Le calcul des espaces de pleine terre prend en compte les coefficients définis ci-après :

- || espaces de pleine terre = coefficient 1
- || toitures végétalisées = coefficient 0,5
- || stationnement végétalisé = coefficient 0,5

Le calcul des espaces de pleine terre peut être pondéré entre les différents coefficients. Exemple d'application sur une zone 1AU_i de 10 000 m² (1 hectare) : une surface de 1 500 m² est traitée en espaces de pleine terre, une surface de 500 m² de toiture est traitée en toiture végétalisée et une surface de 500 m² de stationnement est traitée en stationnement végétalisé,

- Les espaces libres autres que les espaces de pleine terre privilégient la plantation d'arbres, plutôt que des surfaces engazonnées,
- Dès lors que les constructions sont implantées en retrait des limites de zone sur un environnement urbain à dominante d'habitation, les espaces de retrait sont constitués d'une bande végétale d'une profondeur minimale de 5 mètres de large aménagée et plantée d'une végétation opaque constituée de végétaux arrivés à maturité. Le choix des essences est à adapter aux végétaux environnants et se fait parmi les essences locales,
- Les espaces libres réservés pour le stationnement en surface doivent impérativement être traités en revêtements perméables. Il est exigé la plantation d'au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement.

Article 1AU_i 5.2 - Préservation des éléments de la trame verte et bleue

Non réglementé.

Article 1AU_i 6 - STATIONNEMENT

Article 1AU_i 6.1 - Modalités d'application des normes de stationnement

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des surfaces de plancher,
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Exemple - Lorsqu'il est exigé une place par tranche de 50 m² de surface de plancher pour une construction de 70 m² de surface de plancher : le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

Article 1AU_i 6.2 - Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Champ d'application :

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

Dispositions générales pour le stationnement des voitures :

Destination / sous destination	Zone 1AU _i (et secteurs 1AU _{ia} et 1AU _{ie})
Commerce de gros	▪ Le nombre de places doit correspondre aux besoins de l'immeuble à construire
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	▪ Le nombre de places doit correspondre aux besoins de l'immeuble à construire
Industrie	▪ Le nombre de places doit correspondre aux besoins de l'immeuble à construire

Entrepôt	▪ Le nombre de places doit correspondre aux besoins de l'immeuble à construire
Bureau	▪ 1 place minimum par tranche de 50 m ² de surface de plancher

Article 1AUi 6.3 - Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux-roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

- Bureau : 1,5 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec au minimum 1 place,
- Autres destinations et sous-destinations : 1,5 m² par tranche de 10 places de stationnement motorisé, avec au minimum 1 place.

Article 1AUi 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Article 1AUi 7.1 - Accès et voirie

Dispositions générales :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisin. Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie et le déneigement,
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Accès :

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager,
- Lorsque les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès (cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic), la délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité,
- 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 être autorisées 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,
- Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Article 1AUi 7.2 - Conditions de bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Sans objet.

Article 1AUi 8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Article 1AUi 8.1 - Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur,
- Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits précis à déterminer avec les services de sécurité concernés.

Article 1AUi 8.2 - Eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au zonage d'assainissement (voir la pièce n°6 – Annexes – Zonage d'assainissement / Eaux usées),
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale ou industrielle dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement préalable approprié à la composition et à la nature des effluents.

Article 1AUi 8.3 - Eaux pluviales

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire,
- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :
 - ∩ Lorsque la gestion des eaux pluviales à la parcelle est possible :

Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet par le biais de dispositifs d'infiltration. Dans les secteurs concernés par un risque de glissement de terrain, la réalisation de dispositifs d'infiltration est cependant interdite (voir la pièce n°6 – Annexes – Zonage d'assainissement / Eaux pluviales),
 - ∩ Lorsque la gestion des eaux pluviales à la parcelle n'est pas possible :

Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet milieu récepteur ou dans le dans le réseau d'eaux pluviales existant.

Dans ce cas, le pétitionnaire doit obligatoirement mettre en place un **volume de rétention/restitution dont seul le débit de fuite est dirigé vers le réseau public** (ou milieu récepteur). Pour agir sur le ruissellement et ainsi limiter les volumes de rétention à mettre en place, la collectivité encourage fortement le pétitionnaire à limiter l'imperméabilisation de son tènement au moyen de solutions alternatives (surfaces végétalisés, matériaux poreux, ...). En parallèle des techniques communément mise en œuvre, il est vivement conseillé de ralentir les débits d'eaux pluviales en favorisant une circulation de ces eaux dans un fossé à ciel ouvert végétalisé.

Pour dimensionner le système de rétention des eaux pluviales, se référer à la notice sur les eaux pluviales (voir la pièce n°6 – Annexes – Zonage d'assainissement / Eaux pluviales).
- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de pré-traitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur,
- Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

Article 1AUi 8.4 - Autres réseaux

Réseaux de distribution publique d'électricité :

- Les solutions de raccordement au réseau de distribution publique d'électricité devront favoriser les techniques souterraines lorsque le réseau électrique est déjà réalisé en souterrain sur une partie de la zone concernée ou si le raccordement se fait dans la continuité d'une zone déjà réalisée en souterrain,
- Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité ou bioclimatiques, devront se trouver au plus proche des réseaux de distribution publique d'électricité existants sur domaine public,
- De même, lorsqu'ils ne sont pas assujettis à des contraintes de sécurité ou bioclimatiques, les coffrets de raccordement au réseau de distribution publique d'électricité devront se positionner au plus proche des réseaux de distribution publique d'électricité existants sur domaine public.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUB

La zone 2AUB recouvre un secteur situé dans la continuité du quartier de La Plaine qui présente un caractère naturel et constitue une réserve pour l'urbanisation future. Pour cette zone, la desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone n'existe pas ou existe mais n'a pas la capacité suffisante. Dans la zone 2AUB un pourcentage du programme de logements doit être affecté à des catégories de logements définies dans le respect des objectifs de mixité sociale, conformément à l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

La zone 2AUB, après son ouverture à l'urbanisation, présentera une typologie urbaine proche des caractéristiques de la zone UB.

Rappel : les principaux termes employés sont définis dans le lexique annexé au présent règlement écrit.

Article 2AUB 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITS OU AUTORISÉS SOUS CONDITION

Article 2AUB 1.1 - Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, sauf celles mentionnées à l'article 2AUB 1.2.

Article 2AUB 1.2 - Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUB :

- la délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages et installations techniques (transformateurs, réseaux,...) à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'extension des constructions existantes destinées au logement, à condition de limiter l'extension à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU destinées au logement,
- la reconstruction à l'identique après destruction ou démolition d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée dans un délai de 10 ans, conformément à l'article L111-15 du code de l'urbanisme, à condition que la destruction ou la démolition ne soit pas due à des risques naturels ou technologiques, dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre et à condition que la capacité des réseaux soit suffisante,
- les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une installation autorisée et qu'ils soient limités à 1 mètre.

Article 2AUB 2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- **Secteur de mixité sociale à développer au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme**
En application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, tout projet de construction sur le secteur délimité au document graphique par la trame intitulée « Secteur où s'appliquent des objectifs de mixité sociale » devra lors de son ouverture à l'urbanisation comporter au moins 17% de logements locatifs sociaux. Le chiffre devra être arrondi au nombre entier supérieur. Les logements locatifs sociaux devront correspondre principalement à des catégories de logements de gamme moyenne visant les ménages dont l'amplitude des revenus est large (de type PLUS – Prêt locatif à usage social). Les obligations s'imposent à l'ensemble des projets quel que soit leur montage juridique. Notamment dans le cas d'une division foncière, le calcul de ces dispositions s'applique sur l'unité foncière d'origine, quel que soit le découpage projeté.

Article 2AUB 3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2AUB 3.1 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 2AUB 3.2 - Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 2AUB 3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

Article 2AUB 3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Article 2AUB 3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2AUB 4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 2AUB 4.1 - Règles générales

Non réglementé.

Article 2AUB 4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et caractéristiques des clôtures

Non réglementé.

Article 2AUB 4.3 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

Article 2AUB 4.4 - Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Non réglementé.

Article 2AUB 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2AUB 5.1 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Non réglementé.

Article 2AUB 5.2 - Préservation des éléments de la trame verte et bleue

Non réglementé.

Article 2AUB 6 - STATIONNEMENT

Article 2AUB 6.1 - Modalités d'application des normes de stationnement

Non réglementé.

Article 2AUB 6.2 - Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

Article 2AUB 6.3 - Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Non réglementé.

Article 2AUB 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Article 2AUB 7.1 - Accès et voirie

Non réglementé.

Article 2AUB 7.2 - Conditions de bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

Article 2AUB 8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Article 2AUB 8.1 - Eau potable

Non réglementé.

Article 2AUB 8.2 - Eaux usées

Non réglementé.

Article 2AUB 8.3 - Eaux pluviales

Non réglementé.

Article 2AUB 8.4 - Autres réseaux

Non réglementé.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUC

La zone 2AUC recouvre un secteur situé dans la continuité du quartier des Ouillères qui présente un caractère naturel et constitue une réserve pour l'urbanisation future. Pour cette zone, la desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone n'existe pas ou existe mais n'a pas la capacité suffisante.

Dans la zone 2AUC un pourcentage du programme de logements doit être affecté à des catégories de logements définies dans le respect des objectifs de mixité sociale, conformément à l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

La zone 2AUC, après son ouverture à l'urbanisation, présentera une typologie urbaine proche des caractéristiques de la zone UC. Les conditions dans lesquelles l'aménagement et l'équipement doivent être réalisés sont définis en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Rappel : les principaux termes employés sont définis dans le lexique annexé au présent règlement écrit.

Article 2AUC 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITS OU AUTORISÉS SOUS CONDITION

Article 2AUC 1.1 - Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans la zone 2AUC exposée à des risques naturels (Bv1 et RV), les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément aux règles du Titre 2 en page 4 du présent règlement :

« PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ».

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, sauf celles mentionnées à l'article 2AUC 1.2.

Article 2AUC 1.2 - Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans la zone 2AUC exposée à des risques naturels (Bv1 et RV), les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à condition conformément aux règles du Titre 2 en page 4 du présent règlement : « PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS »

Conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUC :

- la délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages et installations techniques (transformateurs, réseaux,...) à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une installation autorisée et qu'ils soient limités à 1 mètre.

Article 2AUC 2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- **Secteur de mixité sociale à développer au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme**
En application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, tout projet de construction sur le secteur délimité au document graphique par la trame intitulée « Secteur où s'appliquent des

objectifs de mixité sociale » devra lors de son ouverture à l'urbanisation comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux. Le chiffre devra être arrondi au nombre entier supérieur. Les logements locatifs sociaux devront correspondre principalement à des catégories de logements de gamme moyenne visant les ménages dont l'amplitude des revenus est large (de type PLUS – Prêt locatif à usage social). Les obligations s'imposent à l'ensemble des projets quel que soit leur montage juridique. Notamment dans le cas d'une division foncière, le calcul de ces dispositions s'applique sur l'unité foncière d'origine, quel que soit le découpage projeté.

Article 2AUC 3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2AUC 3.1 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 2AUC 3.2 - Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 2AUC 3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

Article 2AUC 3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Article 2AUC 3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2AUC 4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 2AUC 4.1 - Règles générales

Non réglementé.

Article 2AUC 4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et caractéristiques des clôtures

Non réglementé.

Article 2AUC 4.3 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

Article 2AUC 4.4 - Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Non réglementé.

Article 2AUC 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2AUC 5.1 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Non réglementé.

Article 2AUC 5.2 - Préservation des éléments de la trame verte et bleue

Non réglementé.

Article 2AUC 6 - STATIONNEMENT

Article 2AUC 6.1 - Modalités d'application des normes de stationnement

Non réglementé.

Article 2AUC 6.2 - Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

Article 2AUC 6.3 - Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Non réglementé.

Article 2AUC 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Article 2AUC 7.1 - Accès et voirie

Non réglementé.

Article 2AUC 7.2 - Conditions de bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

Article 2AUC 8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Article 2AUC 8.1 - Eau potable

Non réglementé.

Article 2AUC 8.2 - Eaux usées

Non réglementé.

Article 2AUC 8.3 - Eaux pluviales

Non réglementé.

Article 2AUC 8.4 - Autres réseaux

Non réglementé.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUi

La zone 2AUi recouvre un secteur situé dans la continuité des zones 1AUi qui présente un caractère naturel et constitue une réserve pour l'urbanisation future à vocation économique. Pour cette zone, la desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone n'existe pas ou existe mais n'a pas la capacité suffisante.

La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

*La zone 2AUi, après son ouverture à l'urbanisation, présentera une typologie urbaine proche des caractéristiques de la zone 1AUi. Les conditions dans lesquelles l'aménagement et l'équipement doivent être réalisés sont définis en cohérence avec les **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**.*

Rappel : les principaux termes employés sont définis dans le lexique annexé au présent règlement écrit.

Article 2AUi 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITS OU AUTORISÉS SOUS CONDITION

Article 2AUi 1.1 - Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, sauf celles mentionnées à l'article 2AUi 1.2.

Article 2AUi 1.2 - Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUi :

- la délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages et installations techniques (transformateurs, réseaux,...) à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une installation autorisée et qu'ils soient limités à 1 mètre.

Article 2AUi 2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

Article 2AUi 3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2AUi 3.1 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 2AUi 3.2 - Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 2AUi 3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

Article 2AUi 3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Article 2AUi 3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2AUi 4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 2AUi 4.1 - Règles générales

Non réglementé.

Article 2AUi 4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et caractéristiques des clôtures

Non réglementé.

Article 2AUi 4.3 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

Article 2AUi 4.4 - Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Non réglementé.

Article 2AUi 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2AUi 5.1 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Non réglementé.

Article 2AUi 5.2 - Préservation des éléments de la trame verte et bleue

Non réglementé.

Article 2AUi 6 - STATIONNEMENT

Article 2AUi 6.1 - Modalités d'application des normes de stationnement

Non réglementé.

Article 2AUi 6.2 - Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

Article 2AUi 6.3 - Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Non réglementé.

Article 2AUi 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Article 2AUi 7.1 - Accès et voirie

Non réglementé.

Article 2AUi 7.2 - Conditions de bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

Article 2AUi 8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Article 2AUi 8.1 - Eau potable

Non réglementé.

Article 2AUi 8.2 - Eaux usées

Non réglementé.

Article 2AUi 8.3 - Eaux pluviales

Non réglementé.

Article 2AUi 8.4 - Autres réseaux

Non réglementé.

TITRE 5
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La **zone A** recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (art. R151-22 du code de l'urbanisme). La zone A comprend :

- || un **secteur Ah** correspondant à un secteur agricole situé à proximité immédiate de zones d'habitat, où des règles particulières s'appliquent,
- || un **secteur Ap** correspondant à un secteur inconstructible de la zone agricole (sensibilité paysagère ou environnementale),
- || un **secteur At** correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) autorisant l'hébergement touristique.

Rappel : les principaux termes employés sont définis dans le lexique annexé au présent règlement écrit.

Article A 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITS OU AUTORISÉS SOUS CONDITION

Dans la zone A exposée à des risques naturels (liés aux crues rapides des rivières, aux zones marécageuses, aux inondations de pied de versant, aux crues torrentielles, au ruissellement sur versant aux glissements de terrains et/ou aux chutes de pierres et de blocs), les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément aux règles du Titre 2 en page 4 du présent règlement : « PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ».

Article A 1.1 - Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans la zone A, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article A 1.2.

Sont notamment interdits tous les travaux et ouvrages engendrant une destruction des zones humides.

Article A 1.2 - Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans la zone A exposée à des risques naturels (liés aux crues rapides des rivières, aux zones marécageuses, aux inondations de pied de versant, aux crues torrentielles, au ruissellement sur versant aux glissements de terrains et/ou aux chutes de pierres et de blocs), les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à condition conformément aux règles du Titre 2 en page 4 du présent règlement : « PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ».

Occupations et utilisations du sol autorisées dans la **zone A**, en dehors des secteurs Ah, Ap et At :

- Les constructions et installations, y compris classées, à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole*. Lorsqu'il existe un siège d'exploitation, les constructions et installations nouvelles liées à celui-ci s'implantent à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifié,

** L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la Surface Minimale d'Assujettissement (SMA) sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L311-1 du Code Rural, ou tout autre critère de définition de l'exploitation agricole si celle-ci est justifiée au regard d'une Activité minimale d'assujettissement (AMA)*

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et nécessitant une présence permanente sont autorisées à condition de ne pas excéder 200 m² de surface de plancher et d'être intégrées ou accolées dans le volume principal de l'un des bâtiments agricoles. En outre, il sera autorisé une seule construction à usage d'habitation nécessaire à l'activité agricole par siège d'exploitation,
- Le changement de destination, à des fins d'habitation, des bâtiments identifiés sur les documents graphiques du règlement à condition :
 - ▮ que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - ▮ que la capacité des réseaux (accès, voirie, assainissement, électricité, eau potable, etc.) soit suffisante.

De plus, tout changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, limitée à 33% de la surface de plancher initiale, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol après travaux (existant + extensions),
- Les constructions annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol (total de l'emprise des annexes par unité foncière, hors piscine). Une seule piscine est autorisée par unité foncière à condition que la surface du bassin de la piscine soit limitée à 40 m²,
- La reconstruction à l'identique après destruction ou démolition d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée dans un délai de 10 ans, conformément à l'article L111-15 du code de l'urbanisme, à condition que la destruction ou la démolition ne soit pas due à des risques naturels ou technologiques, dans la limite de l'emprise au sol existante au moment du sinistre et à condition que la capacité des réseaux soit suffisante,
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée et qu'ils soient limités à 1 mètre,
- Les constructions, installations et équipements techniques (transformateurs, réseaux, ...) à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics.

Occupations et utilisations du sol autorisées dans le **secteur Ah** :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition que les constructions s'implantent dans un rayon de 30 mètres autour des constructions agricoles existantes formant le siège d'exploitation à la date d'approbation du PLU,
- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, limitée à 33%, à condition que l'emprise au sol de la construction après travaux n'excède pas 200 m² (existant + extensions),
- L'aménagement dans le volume existant des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que l'emprise au sol de la construction après travaux n'excède pas 200 m² (existant + aménagement),
- Les constructions annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol (total de l'emprise des annexes par unité foncière, hors piscine). Une seule piscine est autorisée par unité foncière à condition que la surface du bassin de la piscine soit limitée à 40 m²,
- La reconstruction à l'identique après destruction ou démolition d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée dans un délai de 10 ans, conformément à l'article L111-15 du code de l'urbanisme, à condition que la destruction ou la démolition ne soit pas due à des risques naturels ou technologiques, dans la limite de l'emprise au sol existante au moment du sinistre et à condition que la capacité des réseaux soit suffisante,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain

sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée et qu'ils soient limités à 1 mètre.

Occupations et utilisations du sol autorisées dans le **secteur Ap** :

- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, limitée à 33%, à condition que l'emprise au sol de la construction après travaux n'excède pas 200 m² (existant + extensions),
- L'aménagement dans le volume existant des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que l'emprise au sol de la construction après travaux n'excède pas 200 m² (existant + aménagement),
- Les constructions annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol (total de l'emprise des annexes par unité foncière, hors piscine). Une seule piscine est autorisée par unité foncière à condition que la surface du bassin de la piscine soit limitée à 40 m²,
- La reconstruction à l'identique après destruction ou démolition d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée dans un délai de 10 ans, conformément à l'article L111-15 du code de l'urbanisme, à condition que la destruction ou la démolition ne soit pas due à des risques naturels ou technologiques, dans la limite de l'emprise au sol existante au moment du sinistre et à condition que la capacité des réseaux soit suffisante,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée et qu'ils soient limités à 1 mètre.

Occupations et utilisations du sol autorisées dans le **secteur At** :

- Les constructions liées à l'hébergement hôtelier et touristique à condition d'être compatibles avec le maintien du caractère agricole de la zone,
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée et qu'ils soient limités à 1 mètre.

En outre :

- Dans les **secteurs affectés par le bruit** délimités par arrêté préfectoral en annexe du PLU (voir la pièce n°6 - Annexes) et représentés à titre informatif sur les documents graphiques, les projets d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumis à l'observation de prescriptions spéciales.

Article A 2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

Article A 3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article A 3.1 - Emprise au sol

- Dans le secteur At, l'emprise au sol des constructions est limitée à 200 m².

Article A 3.2 - Hauteur des constructions

Champ d'application :

- La hauteur maximale des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point le plus élevé de la construction et le sol naturel avant travaux,
- Sont exclus du calcul de la hauteur les souches de cheminée et autres équipements techniques ou architecturaux de faible emprise.

Dispositions générales :

- Pour les constructions agricoles, la hauteur maximale au faîtage est limitée à 10 mètres. Cette règle ne s'applique pas à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou à certaines installations techniques (de type silos,...) nécessaires aux activités agricoles,
- Pour les constructions à usage de logement, la hauteur maximale au faîtage est limitée à 7 mètres. En cas d'extension d'un logement existant à la date d'approbation du PLU dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur de la construction existante,
- Pour les annexes des constructions à usage de logement, la hauteur est limitée à 3 mètres lorsque la construction annexe dispose d'une toiture terrasse et à 4,5 mètres au faîtage lorsque la construction annexe dispose d'une toiture à pente,
- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Dispositions particulières :

- Dans le secteur At, la hauteur maximale au faîtage est limitée à 7 mètres,
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas à l'édification des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : pylônes électriques, etc.

Article A 3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation, existantes ou à créer,
- Les dispositions suivantes s'appliquent à tous les points de la construction, hormis les débords de toiture, gouttières, encorbellements, auvents, balcons ou autres saillies lorsqu'ils sont inférieurs à 0,60 mètre et lorsqu'ils sont situés à une hauteur supérieure ou égale à 3 mètres,
- Aucune saillie à l'aplomb du domaine public (voiries, trottoirs,...) ne sera admise en dessous d'une hauteur de 3 mètres.

Dispositions générales :

- Sauf indications contraires portées au plan, il est exigé un recul minimum de 5 mètres pour les constructions dont la hauteur au faîtage est inférieure ou égale à 7 mètres. Ce recul ne s'impose pas à l'aménagement et à l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées à moins de 5 mètres, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- Sauf indications contraires portées au plan, il est exigé un recul minimum de 10 mètres pour les constructions dont la hauteur au faîtage est supérieure à 7 mètres. Ce recul ne s'impose pas à l'aménagement et à l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées à moins de 10 mètres, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente de celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :
 - ▮ pour des motifs de sécurité, dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, etc.),
 - ▮ pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation différente.
- Dans le secteur At, il est exigé un recul minimum de 3 mètres.

Article A 3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales),
- Les dispositions suivantes s'appliquent à tous les points de la construction, y compris les débords de toiture, gouttières, encorbellements, auvents, balcons ou autres saillies.

Dispositions générales :

- Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives, sauf en limite avec des zones naturelles, urbaines et à urbaniser,
- En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres,
- En limite avec des zones naturelles, urbaines et à urbaniser, un retrait minimum de 10 mètres est obligatoire.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente de celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation différente,
- Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Article A 3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Pour les constructions principales, la distance comptée horizontalement de tout point de la nouvelle construction par rapport aux constructions existantes sur une même propriété doit être au moins égale à 5 mètres,
- Pour les autres constructions (annexes,...), aucune distance minimum n'est imposée,
- Une implantation différente de celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation différente.

Article A 4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article A 4.1 - Règles générales

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,
- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.

Article A 4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et caractéristiques des clôtures

Caractéristiques architecturales des constructions :

- L'utilisation du bois pour les constructions à usage agricole est vivement conseillée,
- Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent pas rester apparents (matériaux de type briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre...),
- Les imitations de matériaux naturels sont interdites,
- L'emploi de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires ex. : blanc) est interdit,

Caractéristiques des clôtures :

- Les clôtures seront perméables afin d'être compatibles avec les déplacements de faune,
- Les clôtures devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

Article A 4.3 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Dispositions relatives aux **bâtiments** repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

- Les travaux ayant pour effet de modifier les bâtiments repérés doivent être précédés d'une déclaration préalable, conformément à l'article R421-23 h du code de l'urbanisme,
- Les bâtiments repérés seront conservés et restaurés dans leurs dispositions d'origine ou supposées telles,
- Dans le cadre d'un projet argumenté, sont autorisées : la réalisation d'extensions et la modification ponctuelle des façades, dans le respect des caractéristiques à préserver,
- En outre, des modifications ponctuelles sont possibles sous réserve du respect de la typologie initiale et de l'inscription du bâtiment dans son environnement.

Article A 4.4 - Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Non réglementé.

Article A 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article A 5.1 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Plantations :

- Une assise végétale est obligatoire afin de masquer les constructions ou installations agricoles. Elle sera composée d'arbres à haute tige d'essence locale,
- Dans le cas de bâtiments présentant des volumes importants, un accompagnement par des plantations diversifiées est obligatoire avec plusieurs espèces et des plantations à deux strates : arborescente et arbustive.

Article A 5.2 - Préservation des éléments de la trame verte et bleue

Dispositions communes relatives aux arbres remarquables, aux alignements d'arbres et aux espaces boisés repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer les éléments de la trame verte et bleue repérés doivent être précédés d'une déclaration préalable, conformément à l'article R421-23 h du code de l'urbanisme.

Article A 6 - STATIONNEMENT

Article A 6.1 - Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Dispositions générales :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques,
- Le nombre de places de stationnement doit être suffisant au regard de l'importance et de de la fréquentation des constructions et installations.

Article A 6.2 - Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Non réglementé.

Article A 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Article A 7.1 - Accès et voirie

Dispositions générales :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisin. Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie et le déneigement,
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Accès :

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager,
- Lorsque les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès (cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic), la délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité,
- 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 être autorisées 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,
- Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Article A 7.2 - Conditions de bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Sans objet.

Article A 8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Article A 8.1 - Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur,
- Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits précis à déterminer avec les services de sécurité concernés.

Article A 8.2 - Eaux usées

- Toute construction couverte par le périmètre d'« Assainissement collectif » défini dans le zonage d'assainissement (voir la pièce n°6 – Annexes – Zonage d'assainissement / Eaux usées) occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément

aux dispositions réglementaires en vigueur et au zonage d'assainissement. Les eaux de piscines, en cas de vidange, ne doivent pas être déversées dans le réseau d'assainissement sans traitement préalable,

- L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement préalable approprié à la composition et à la nature des effluents,
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis dans le périmètre d' « Assainissement non collectif » défini dans le zonage d'assainissement (voir la pièce n°6 – Annexes – Zonage d'assainissement / Eaux usées).

Article A 8.3 - Eaux pluviales

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire,
- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :
 - || Lorsque la gestion des eaux pluviales à la parcelle est possible :
Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet par le biais de dispositifs d'infiltration. Dans les secteurs concernés par un risque de glissement de terrain, la réalisation de dispositifs d'infiltration est cependant interdite (voir la pièce n°6 – Annexes – Zonage d'assainissement / Eaux pluviales),
 - || Lorsque la gestion des eaux pluviales à la parcelle n'est pas possible :
Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet milieu récepteur ou dans le dans le réseau d'eaux pluviales existant.
Dans ce cas, le pétitionnaire doit obligatoirement mettre en place un **volume de rétention/restitution dont seul le débit de fuite est dirigé vers le réseau public** (ou milieu récepteur). Pour agir sur le ruissellement et ainsi limiter les volumes de rétention à mettre en place, la collectivité encourage fortement le pétitionnaire à limiter l'imperméabilisation de son tènement au moyen de solutions alternatives (surfaces végétalisés, matériaux poreux, ...). En parallèle des techniques communément mise en œuvre, il est vivement conseillé de ralentir les débits d'eaux pluviales en favorisant une circulation de ces eaux dans un fossé à ciel ouvert végétalisé.
Pour dimensionner le système de rétention des eaux pluviales, se référer a la notice sur les eaux pluviales (voir la pièce n°6 – Annexes – Zonage d'assainissement / Eaux pluviales).
- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de pré-traitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur,
- Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.
- En outre, il est rappelé que les constructions admises en zone A ne peuvent pas être autorisées dans les zones d'aléa faible « Glissement de terrain » (G1) :
 - || si les eaux usées, pluviales et de drainage ne peuvent pas être évacuées au moyen d'un réseau étanche jusqu'à une zone hors aléa de glissement,
 - || si les eaux ne peuvent pas être rejetées dans un milieu naturel récepteur (cours d'eau ou plan d'eau) après avoir été collectées, traitées et acheminées par un dispositif pérenne et étanche de rétention, permettant de limiter le débit au niveau du point de rejet à ce qu'il représentait avant réalisation du projet.

Article A 8.4 - Autres réseaux

Réseaux de distribution publique d'électricité :

- Les solutions de raccordement au réseau de distribution publique d'électricité devront favoriser les techniques souterraines lorsque le réseau électrique est déjà réalisé en souterrain sur une partie de la zone concernée ou si le raccordement se fait dans la continuité d'une zone déjà réalisée en souterrain,
- Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité ou bioclimatiques, devront se trouver au plus proche des réseaux de distribution publique d'électricité existants sur domaine public,
- De même, lorsqu'ils ne sont pas assujettis à des contraintes de sécurité ou bioclimatiques, les coffrets de raccordement au réseau de distribution publique d'électricité devront se positionner au plus proche des réseaux de distribution publique d'électricité existants sur domaine public.

TITRE 6
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES & FORESTIERES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La **zone N** recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison (art. R151-24 du code de l'urbanisme) :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N comprend :

- ▮ un **secteur Nj** correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sur le site des jardins familiaux de la Cumane,
- ▮ un **secteur Np** correspondant à un secteur inconstructible de la zone N (sensibilité paysagère ou environnementale).

Rappel : les principaux termes employés sont définis dans le lexique annexé au présent règlement écrit.

Article N 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITS OU AUTORISÉS SOUS CONDITION

Dans la zone N exposée à des risques naturels (liés aux crues rapides des rivières, aux zones marécageuses, aux inondations de pied de versant, aux crues torrentielles, au ruissellement sur versant aux glissements de terrains et/ou aux chutes de pierres et de blocs), les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément aux règles du Titre 2 en page 4 du présent règlement : « PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ».

Article N 1.1 - Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans la zone N, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article N 1.2.

Sont notamment interdits tous les travaux et ouvrages engendrant une destruction des zones humides.

Article N 1.2 - Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans la zone N exposée à des risques naturels (liés aux crues rapides des rivières, aux zones marécageuses, aux inondations de pied de versant, aux crues torrentielles, au ruissellement sur versant aux glissements de terrains et/ou aux chutes de pierres et de blocs), les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à condition conformément aux règles du Titre 2 en page 4 du présent règlement : « PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ».

Occupations et utilisations du sol autorisées dans la **zone N**, en dehors des secteurs Nj et Np :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière, à condition que l'emprise au sol soit limitée à 200 m²,
- Le changement de destination, à des fins d'habitation, des bâtiments identifiés sur les documents graphiques du règlement à condition :
 - ▮ que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - ▮ que la capacité des réseaux (accès, voirie, assainissement, électricité, eau potable, etc.) soit suffisante.

De plus, tout changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, limitée à 33%, à condition que l'emprise au sol de la construction après travaux n'excède pas 200 m² (existant + extensions),
- L'aménagement dans le volume existant des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que l'emprise au sol de la construction après travaux n'excède pas 200 m² (existant + aménagement),
- Les constructions annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol (total de l'emprise des annexes par unité foncière, hors piscine). Une seule piscine est autorisée par unité foncière à condition que la surface du bassin de la piscine soit limitée à 40 m²,
- La reconstruction à l'identique après destruction ou démolition d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée dans un délai de 10 ans, conformément à l'article L111-15 du code de l'urbanisme, à condition que la destruction ou la démolition ne soit pas due à des risques naturels ou technologiques, dans la limite de l'emprise au sol existante au moment du sinistre et à condition que la capacité des réseaux soit suffisante,
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée et qu'ils soient limités à 1 mètre,
- Les constructions, installations et équipements techniques (transformateurs, réseaux, ...) à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics.

Occupations et utilisations du sol autorisées dans le **secteur Nj** :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité de jardins familiaux.

Occupations et utilisations du sol autorisées dans le **secteur Np** :

- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, limitée à 33%, à condition que l'emprise au sol de la construction après travaux n'excède pas 200 m² (existant + extensions),
- L'aménagement dans le volume existant des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que l'emprise au sol de la construction après travaux n'excède pas 200 m² (existant + aménagement),
- Les constructions annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol (total de l'emprise des annexes par unité foncière, hors piscine). Une seule piscine est autorisée par unité foncière à condition que la surface du bassin de la piscine soit limitée à 40 m²,
- La reconstruction à l'identique après destruction ou démolition d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée dans un délai de 10 ans, conformément à l'article L111-15 du code de l'urbanisme, à condition que la destruction ou la démolition ne soit pas due à des risques naturels ou technologiques, dans la limite de l'emprise au sol existante au moment du sinistre et à condition que la capacité des réseaux soit suffisante,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée et qu'ils soient limités à 1 mètre.

En outre :

- Dans les **secteurs affectés par le bruit** délimités par arrêté préfectoral en annexe du PLU (voir la pièce n°6 - Annexes) et représentés à titre informatif sur les documents graphiques, les

projets d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumis à l'observation de prescriptions spéciales,

- Dans les **périmètres de protection des monuments historiques** délimités au plan des servitudes d'utilité publique et représentés à titre informatif sur les documents graphiques, les projets d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumis à l'observation de prescriptions spéciales. Les effets de la servitude AC1 sont détaillés en annexe du PLU (voir la pièce n°6 – Annexes - Servitudes d'utilité publique),
- Dans les secteurs identifiés par une **trame de protection des zones humides**, sont uniquement autorisés et soumis à condition :
 - ▮ Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, etc.),
 - ▮ Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
 - ▮ Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérieuse.

Il est rappelé que l'ensemble des travaux de type assèchement, mise en eau, drainage, etc. doivent faire l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau, en application du code de l'environnement.

Article N 2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

Article N 3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article N 3.1 - Emprise au sol

Dans le secteur Nj, l'emprise au sol des constructions est limitée à 10 m².

Article N 3.2 - Hauteur des constructions

Champ d'application :

- La hauteur maximale des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point le plus élevé de la construction et le sol naturel avant travaux,
- Sont exclus du calcul de la hauteur les souches de cheminée et autres équipements techniques ou architecturaux de faible emprise.

Dispositions générales :

- Pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière, la hauteur maximale au faîtage est limitée à 7 mètres,
- Pour l'extension d'un logement existant à la date d'approbation du PLU, la hauteur maximale au faîtage est limitée à 7 mètres. Si le logement existant dépasse cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur de la construction existante,
- Pour les annexes des constructions à usage de logement, la hauteur est limitée à 3 mètres lorsque la construction annexe dispose d'une toiture terrasse et à 4,5 mètres au faîtage lorsque la construction annexe dispose d'une toiture à pente,
- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Dispositions particulières :

- Dans le secteur Nj, la hauteur maximale au faîtage est limitée à 2,50 mètres
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas à l'édification des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : pylônes électriques, etc.

Article N 3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation, existantes ou à créer,
- Les dispositions suivantes s'appliquent à tous les points de la construction, hormis les débords de toiture, gouttières, encorbellements, auvents, balcons ou autres saillies lorsqu'ils sont inférieurs à 0,60 mètre et lorsqu'ils sont situés à une hauteur supérieure ou égale à 3 mètres,
- Aucune saillie à l'aplomb du domaine public (voiries, trottoirs,...) ne sera admise en dessous d'une hauteur de 3 mètres.

Dispositions générales :

- Sauf indications contraires portées au plan, il est exigé un recul minimum de 5 mètres. Ce recul ne s'impose pas à l'aménagement et à l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées à moins de 5 mètres, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente de celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :
 - ∥ pour des motifs de sécurité, dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, etc.),
 - ∥ pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation différente.

Article N 3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales),
- Les dispositions suivantes s'appliquent à tous les points de la construction, y compris les débords de toiture, gouttières, encorbellements, auvents, balcons ou autres saillies.

Dispositions générales :

- Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives, sauf en limite avec des zones agricoles, urbaines et à urbaniser,
- En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres,
- En limite avec des zones naturelles, urbaines et à urbaniser, un retrait minimum de 10 mètres est obligatoire.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente de celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation différente,
- Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Article N 3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Pour les constructions principales, la distance comptée horizontalement de tout point de la nouvelle construction par rapport aux constructions existantes sur une même propriété doit être au moins égale à 5 mètres,
- Pour les autres constructions (annexes,...), aucune distance minimum n'est imposée,
- Une implantation différente de celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation différente.

Article N 4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article N 4.1 - Règles générales

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,
- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.

Article N 4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et caractéristiques des clôtures

Caractéristiques architecturales des constructions :

- L'utilisation du bois pour les constructions à usage agricole est vivement conseillée,
- Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent pas rester apparents (matériaux de type briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre...),
- Les imitations de matériaux naturels sont interdites,
- L'emploi de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires ex. : blanc) est interdit.

Caractéristiques des clôtures :

- Les clôtures seront perméables afin d'être compatibles avec les déplacements de faune,
- Les clôtures devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

Article N 4.3 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Dispositions relatives aux **bâtiments** repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

- Les travaux ayant pour effet de modifier les bâtiments repérés doivent être précédés d'une déclaration préalable, conformément à l'article R421-23 h du code de l'urbanisme,
- Les bâtiments repérés seront conservés et restaurés dans leurs dispositions d'origine ou supposées telles,
- Dans le cadre d'un projet argumenté, sont autorisées : la réalisation d'extensions et la modification ponctuelle des façades, dans le respect des caractéristiques à préserver,
- En outre, des modifications ponctuelles sont possibles sous réserve du respect de la typologie initiale et de l'inscription du bâtiment dans son environnement.

Dispositions relatives aux **sites patrimoniaux** repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

- Les travaux ayant pour effet de modifier les bâtiments situés à l'intérieur du périmètre des sites patrimoniaux repérés doivent être précédés d'une déclaration préalable, conformément à l'article R421-23 h du code de l'urbanisme,
- La restauration des bâtiments situés à l'intérieur du périmètre des sites patrimoniaux repérés doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du site. La

démolition de parties d'un bâtiment concerné peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble,

- Les constructions nouvelles et les travaux d'extension ou d'aménagement réalisés à l'intérieur du périmètre des sites patrimoniaux repérés sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent leur intérêt architectural, patrimonial ou urbain. Les constructions et travaux doivent garantir la lisibilité de l'ensemble. L'écriture architecturale pourra être contemporaine,
- Les bâtiments qui n'appartiennent pas à la typologie de l'ensemble pourront être détruits.

Article N 4.4 - Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Non réglementé.

Article N 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article N 5.1 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Plantations :

- Dans le cas de bâtiments présentant des volumes importants, un accompagnement par des plantations diversifiées est obligatoire avec plusieurs espèces et des plantations à deux strates : arborescente et arbustive.

Article N 5.2 - Préservation des éléments de la trame verte et bleue

Dispositions communes relatives aux arbres remarquables, aux alignements d'arbres et aux espaces boisés repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer les éléments de la trame verte et bleue repérés doivent être précédés d'une déclaration préalable, conformément à l'article R421-23 h du code de l'urbanisme.

Dispositions spécifiques à l'alignement d'arbres sur le site de la colline de Joud :

- Conserver les arbres existants et veiller à les remplacer si l'obligation d'abattage s'impose en respectant un écart de 6 à 10 mètres entre plants, suivant leur situation,
- Compléter les alignements par de nouveaux sujets là où les arbres sont absents afin d'en affirmer son unité d'ensemble comme un tout indissociable.

Article N 6 - STATIONNEMENT

Article N 6.1 - Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Dispositions générales :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques,
- Le nombre de places de stationnement doit être suffisant au regard de l'importance et de de la fréquentation des constructions et installations.

Article N 6.2 - Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Non réglementé.

Article N 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Article N 7.1 - Accès et voirie

Dispositions générales :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisin. Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie et le déneigement,
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Accès :

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager,
- Lorsque les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès (cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic), la délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité,
- 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 être autorisées 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,
- Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Article N 7.2 - Conditions de bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Sans objet.

Article N 8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Article N 8.1 - Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur,
- Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits précis à déterminer avec les services de sécurité concernés.

Article N 8.2 - Eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public. Toute construction couverte par le périmètre d'« Assainissement collectif » défini dans le zonage d'assainissement (voir la pièce n°6 – Annexes – Zonage d'assainissement / Eaux usées) occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au zonage d'assainissement. Les eaux de piscines, en cas de vidange, ne doivent pas être déversées dans le réseau d'assainissement sans traitement préalable,

- L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement préalable approprié à la composition et à la nature des effluents,
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis dans le périmètre d' « Assainissement non collectif » défini dans le zonage d'assainissement (voir la pièce n°6 – Annexes – Zonage d'assainissement / Eaux usées).

Article N 8.3 - Eaux pluviales

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire,
- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :
 - || Lorsque la gestion des eaux pluviales à la parcelle est possible :
Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet par le biais de dispositifs d'infiltration. Dans les secteurs concernés par un risque de glissement de terrain, la réalisation de dispositifs d'infiltration est cependant interdite (voir la pièce n°6 – Annexes – Zonage d'assainissement / Eaux pluviales),
 - || Lorsque la gestion des eaux pluviales à la parcelle n'est pas possible :
Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet milieu récepteur ou dans le dans le réseau d'eaux pluviales existant.
Dans ce cas, le pétitionnaire doit obligatoirement mettre en place un **volume de rétention/restitution dont seul le débit de fuite est dirigé vers le réseau public** (ou milieu récepteur). Pour agir sur le ruissellement et ainsi limiter les volumes de rétention à mettre en place, la collectivité encourage fortement le pétitionnaire à limiter l'imperméabilisation de son tènement au moyen de solutions alternatives (surfaces végétalisés, matériaux poreux, ...). En parallèle des techniques communément mise en œuvre, il est vivement conseillé de ralentir les débits d'eaux pluviales en favorisant une circulation de ces eaux dans un fossé à ciel ouvert végétalisé.
Pour dimensionner le système de rétention des eaux pluviales, se référer a la notice sur les eaux pluviales (voir la pièce n°6 – Annexes – Zonage d'assainissement / Eaux pluviales).
- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de pré-traitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur,
- Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.
- En outre, il est rappelé que les constructions admises en zone N ne peuvent pas être autorisées dans les zones d'aléa faible « Glissement de terrain » (G1) :
 - || si les eaux usées, pluviales et de drainage ne peuvent pas être évacuées au moyen d'un réseau étanche jusqu'à une zone hors aléa de glissement,
 - || si les eaux ne peuvent pas être rejetées dans un milieu naturel récepteur (cours d'eau ou plan d'eau) après avoir été collectées, traitées et acheminées par un dispositif pérenne et étanche de rétention, permettant de limiter le débit au niveau du point de rejet à ce qu'il représentait avant réalisation du projet.

Article N 8.4 - Autres réseaux

Réseaux de distribution publique d'électricité :

- Les solutions de raccordement au réseau de distribution publique d'électricité devront favoriser les techniques souterraines lorsque le réseau électrique est déjà réalisé en souterrain sur une

partie de la zone concernée ou si le raccordement se fait dans la continuité d'une zone déjà réalisée en souterrain,

- Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité ou bioclimatiques, devront se trouver au plus proche des réseaux de distribution publique d'électricité existants sur domaine public,
- De même, lorsqu'ils ne sont pas assujettis à des contraintes de sécurité ou bioclimatiques, les coffrets de raccordement au réseau de distribution publique d'électricité devront se positionner au plus proche des réseaux de distribution publique d'électricité existants sur domaine public.

ANNEXE N°1

LEXIQUE

Alignement	Limite entre la voie publique et une propriété riveraine.
Annexe	Une annexe est une construction, non contiguë avec la construction principale (un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe), qui ne peut être affectée à l'usage principal de la construction. Dans tous les cas, une annexe ne peut être affectée à l'usage d'habitation. Une piscine constitue une annexe à une construction principale (habitation, hôtel...), couverte ou non.
Clôture à claire voie	Un système à claire voie est un système de clôture qui présente des vides et des jours (treillis, grillage, barrière,...). La dimension des vides et des jours doit permettre de laisser passer la vue, sinon la clôture n'est pas considérée comme étant à claire voie
Comble	Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher ou une voûte.
Démolition / reconstruction	Action de détruire un bâtiment pour en reconstruire un neuf.
Eaux pluviales	Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont généralement rattachées aux eaux pluviales les eaux de ruissellement des voies publiques et privées, des jardins, etc.
Egout de toiture	Partie inférieure d'un versant de toit.
Emprise au sol et Coefficient d'emprise au sol (CES)	L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Le Coefficient d'emprise au sol (CES) est donc le rapport exprimant le nombre de mètres carrés correspondant à l'emprise au sol d'une construction par mètre carré de sol.
Espaces de pleine terre	Espaces végétalisés ne pouvant comporter dans son sous-sol que des canalisations, lignes ou câbles ainsi que des ouvrages d'infrastructure publique et les outillages, équipements ou installations techniques directement liés à leur fonctionnement et à leur exploitation
Extension (d'une construction)	Il s'agit d'une augmentation de la surface et / ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.
Façade	Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Une construction est ainsi composée de 4 façades.
Faitage	Arête supérieure d'un toit.
Hauteur	La hauteur (H) est la mesure verticale prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (l'égout du toit pour les constructions ayant des toitures à pentes, ou le sommet de l'acrotère lorsque les toitures terrasses sont bordées par des acrotères) ou du toit.
Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)	Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés: d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants.

Enregistrement : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé.

- Limite séparative** Il s'agit de tout côté d'une unité foncière appartenant à un propriétaire, qui le sépare d'une unité foncière contiguë appartenant à un autre propriétaire.
- Piscine** Les piscines comprennent le bassin proprement dit ainsi que la margelle. Les plans joints dans la demande d'autorisation d'urbanisme doivent faire apparaître l'ensemble de ces éléments. Une piscine constitue une annexe à une construction principale (habitation, hôtel...), couverte ou non.
- Réhabilitation (d'une construction)** Ensemble des travaux d'amélioration du confort et de mise en conformité dans un bâtiment, pouvant s'accompagner ou non d'un changement de destination.
- Retrait (ou recul)** Espace situé entre une construction et la limite séparative, mesuré par la distance horizontale depuis le nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.
- Servitude d'utilité publique (SUP)** Les servitudes d'utilité publique constituent des limitations administratives au droit de propriété et d'usage du sol. Mises en œuvre par l'Etat, elles s'imposent aux communes lors de l'élaboration des documents d'urbanisme et à toutes personnes physiques projetant d'occuper le sol de quelque manière que ce soit. La liste des SUP figure en annexe du PLU.
- Surface de plancher** La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
 - 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs
 - 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre
 - 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
 - 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
 - 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets
 - 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune
 - 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.
- Terrain naturel** Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tous travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

Toiture Ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger ainsi contre les agents atmosphériques.

Pan de toiture : il s'agit de chacune des surfaces élémentaires planes constituant un versant ou une toiture.

Toiture terrasse Il s'agit d'une toiture plate dont la pente n'excède pas 15 %, sans charpente.

Une toiture terrasse est constituée d'un support d'étanchéité (élément porteur, isolant thermique, forme de pente éventuelle), d'un revêtement d'étanchéité (qui rend la toiture imperméable) et d'une protection d'étanchéité (gravillons, pour les terrasses non accessibles ; dallage, pour les terrasses accessibles aménagées ; revêtement végétal, pour les terrasses jardins accessibles ou pas, etc.). L'élément porteur est couronné en sa périphérie par un muret ou acrotère.

Toiture végétale Couvrement conçu pour accueillir des végétaux, semés ou en pousse spontanée, destinés à être tondus ou laissés en pousse libre. Incliné ou non, ce mode de couverture est choisi à la fois pour ses qualités esthétiques et environnementales et le rôle qu'il joue dans l'isolation thermique du bâtiment.

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

Véranda Construction légère, totalement ou partiellement vitrée, adossée à une façade ou à un pignon.