Simiane-Collongue

Plan Local d'Urbanisme

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Site des Frênes

CITADIA eden Conseil

Règlement

Elaboration du PLU approuvée en conseil municipal le 08/10/2013
Modification n°1 du PLU approuvée en conseil municipal le 29/09/2015
Modification n°2 du PLU approuvée en conseil municipal le 21/12/2016
Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée en conseil métropolitain le 19/12/2019
Modification n°3 du PLU approuvée en conseil de Métropole le 04/06/2021

SOMMAIRE

Table des matières

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES 2
TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U) 13
Chapitre 1 : Zone UA 14
Chapitre 2 : Zone UB 25
Chapitre 3 : Zone UD 32
Chapitre 4 : Zone UE 42
Chapitre 4 : Zone UF 47
TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU) 50
TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) 53
TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET 58
FORESTIERES (N) 58
TITRE 6 – SERVITUDES ET EMPLACEMENTS RESERVES 63
Liste des emplacements réservés 63
Servitudes 64

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SimianeCollongue.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- Les zones urbaines dites zones U auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2 :
  - la zone UA repérée par l'indice UA au plan. ; elle comprend les secteurs UAa, UAb, UAc et UAi
  - la zone UB repérée par l'indice UB au plan ; elle comprend un secteur UBi
  - la zone UD repérée par l'indice UD au plan ; elle comprend les secteurs UDa et UDi ○ la zone UE repérée par l'indice UE au plan ; elle comprend un secteur UEt
  - la zone UF repérée par l'indice UF au plan;
- Les zones à urbaniser dites zones AU, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3 :
  - la zone AU repérée par l'indice AU au plan ; elle comprend les secteurs AUe et AUi.
- Les zones agricoles, dites zones A, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 4 :
  - la zone A repérée par l'indice A au plan ; elle comprend un secteur Ai
- Les zones naturelles, dites zones N, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 5 :
  - la zone N1 repérée par l'indice N1 au plan ; elle comprend les secteurs N1a, N1ag, N1am, N1ami, N1b, N1bg, N1bi, N1bm, N1ii, N1bmi ○

  la zone N2 repérée par l'indice N2 au plan.
- Les documents graphiques comportent également :
  - des terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
  - des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
  - des servitudes de Plan Local d'Urbanisme définies à l'article L 123-2 du Code de l'Urbanisme pour la réalisation de la mixité sociale.

ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE 4 : LEXIQUE

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

- Acrotère : élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou gardecorps pleins ou à claire-voie.
- Alignement : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.
- Annexe : bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos ….). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.
- Clôture : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

  Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

  Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc.…
- Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :
  - les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux,
  - les crèches et haltes garderies,
  - les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
  - les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur,
  - les établissements pénitentiaires,
  - les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ; cliniques, maisons de retraites (EHPAD)....,
  - les établissements d'action sociale,
  - les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
  - les établissements sportifs à caractère non commercial, o les lieux de culte,

  - les cimetières
  - les parcs d'exposition,
- Constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...),
- Construction à usage d'hébergement hôtelier : il s'agit des constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil,..). Emprise au sol : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
- Emprises publiques : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes…).
- Façade d'un terrain : limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.
- Logement de fonction : lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations. Logement social : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.
- Lotissement : constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partages ou de locations, d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.
- Mur de soutènement : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.
- Reconstruction après sinistre : Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement ne permettent pas la reconstitution d'un bâtiment démoli ou détruit, la reconstruction de ce bâtiment est admise conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme avec une volumétrie à l'identique de celle du bâtiment démoli ou détruit, légalement autorisé.
- Sol naturel : il s'agit du sol existant avant travaux.
- Terrain ou unité foncière : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.

ARTICLE 5 : MODALITES D'APPLICATION DES REGLES

Les articles 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie (publique ou privée ouverte à la circulation publique) ou d'une emprise publique.

Il ne s'applique donc pas :

- par rapport aux limites qui séparent l'unité foncière d'un terrain public qui a une fonction autre que la circulation (exemples : école, mairie, parc ou square, cimetière…). Dans ce cas, ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent.
- par rapport aux dessertes internes des constructions sur le terrain de l'opération.

Les règles fixées aux articles 6 ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture.
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur.
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées aux articles 6 des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

Les articles 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) des différentes zones ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel et non apparentes à l'achèvement de la construction. - aux débords de toiture.
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur.
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

ARTICLE 6 : ZONES DE RISQUES

La commune est concernée par les phénomènes suivants :

- risque sismique
- faille géologique localisée dans la partie agglomérée du village et de ses abords
- risques d'inondation
- risques d'incendie de forêt
- risques de mouvements de terrain
- risques miniers.

Des dispositions spécifiques sont appliquées pour certains de ces risques.

RISQUE SISMIQUE

Conformément aux décrets n°2010-1255 et n°2010-1254 en vigueur au 1er mai 2011, la commune de Simiane-Collongue est classée en zone de sismicité 3 (modérée, cf. Eurocodes 8).

Sur tout le territoire communal, les règles de construction applicables sont celles des normes NF EN 1998-1 septembre 2005, NF EN 1998-3 décembre 2005, NF EN 1998-5 septembre 2005 dites « règles Eurocode 8 » accompagnées des documents dits « annexes nationales » des normes NF EN 1998-1/NA décembre 2007, NF EN 19983/NA janvier 2008, NF EN 1998-5/NA octobre 2007 s'y rapportant.

Conformément à l'article R431-16 du Code de l'Urbanisme, le dossier joint à la demande de permis de construire doit comprendre en outre un document établi par un contrôleur technique attestant qu'il a fait connaître au maître d'ouvrage son avis sur la prise en compte, au stade de la conception, des règles parasismiques (y compris, éventuellement

le phénomène de liquéfaction) dans les cas prévus par les 4° et 5° de l'article R. 111-38 du code de la construction et de l'habitation .

RISQUE INONDATION

La commune de Simiane-Collongue est soumise au risque inondation. Une étude de synthèse et de mise en cohérence des études existantes relatives à l'inondabilité des communes de Bouc Bel Air, Cabriès et Simiane-Collongue a été réalisée en décembre 2006 par la DDE des Bouches du Rhône.

Cette étude a permis de définir l'enveloppe de la crue centennale, l'enveloppe hydrogéomorphologique et les zones de ruissellement.

Ces éléments sont reportés sur les planches graphiques et servent aujourd'hui de référence pour définir le caractère inondable ou non d'un terrain. Quatre niveaux de zones inondables ont été identifiés :

- **Aléa fort**

La zone rouge est une zone soumise à un aléa fort modélisé pour une crue de référence centennale dont les caractéristiques sont une hauteur supérieure à un mètre et une vitesse supérieure à 0,5 m/s.

- **Aléa modéré**

La zone bleue est une zone soumise à un aléa modéré modélisé pour une crue de référence centennale dont les caractéristiques sont une hauteur inférieure ou égale à 1 mètre et une vitesse inférieure ou égale à 0,5 m/s. - **Crue de référence hydrogéomorphologique**

Cette zone correspond à une zone de risque d'inondation sur la base de la crue exceptionnelle de référence hydrogéomorphologique. Il s'agit des secteurs situés entre l'enveloppe de la crue de référence et celle de la crue exceptionnelle qui peuvent être mobilisés en cas de crue majeure et être le siège de dommages importants. - **Ruissellement**

Cette zone correspond à des zones de risque d'inondation par ruissellement qui peuvent être responsables d'apports latéraux importants, surtout pour ceux localisés en piémonts (secteur qui peuvent être affectés d'inondation par ruissellement au débouché des vallons secs).

Ces éléments sont reportés sur les documents graphiques et font l'objet des prescriptions définies ci-dessous. Ces prescriptions s'ajoutent aux prescriptions imposées dans chacune des zones U, AU, A et N.

Aléa fort

Ce secteur présente un risque grave d'inondation. Au regard des risques connus, la ligne directrice est :

- d'interdire dans ces zones toutes constructions nouvelles ;
- de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées ;
- de réduire la vulnérabilité des constructions et des aménagements existants par des prescriptions de travaux très strictes. De manière générale, la construction y est interdite.

TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES: ;

- Les constructions de quelque nature qu'elles soient ;
- Les installations et les aménagements de quelque nature qu'ils soient ;

- la création ou l'aménagement de sous-sols;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement, rénovation, …
- Les Etablissements Recevant du Publics,
- Les piscines hors sols
- La création, l'aménagement ou l'extension de camping ou caravaning ainsi que la création ou l'extension de stationnement permanent de caravanes ;
- la création ou l'extension des aires de stationnement,
- la création ou l'extension d'aires d'accueil des gens du voyage,
- tout travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux,
- La reconstruction ou la restauration d'un bien dont l'essentiel des murs porteurs a été détruit par l'effet d'une crue,
- Les constructions nouvelles à l'exception des cas particuliers mentionnés dans le paragraphe suivant « types d'occupations et utilisations soumises à des conditions particulières ».

TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et des activités, sans augmentation de la population exposée, sans augmentation de risques ou création de risques nouveaux ;
- L'adaptation ou la réfection des constructions, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités ;
- La surélévation mesurée des constructions existantes, sans augmentation de l'emprise au sol sous réserve de ne pas augmenter la population et la vulnérabilité des biens exposés aux risques ;
- L'extension des constructions (accolées ou non), limitée à 10 m² d'emprise au sol, visant seulement la réalisation de locaux sanitaires, techniques ou de loisirs et sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des crues ;
- La construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de la zone d'écoulement ;
- L'extension ou l'aménagement de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction ;
- La démolition des constructions les occupations et utilisations des biens, à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets ;
- Les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m, de manière à permettre un libre écoulement des eaux. En zone urbaine et à urbaniser, des clôtures grillagées à large maille (150 mm x 150 mm minimum) peuvent être admises sans mur bahut de soubassement. Des adaptations particulières pourront être admises en zone agricole en fonction des impératifs de l'exploitation et sur justification.
- Les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation ;
- Les installations, et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, ou à réduire le risque ;

- Les piscines, sous réserve d'un piquetage d'une hauteur égale à 1,50 m avec des margelles au niveau du terrain naturel (les piscines hors sol sont interdites).
- La surélévation mesurée des constructions existantes, sans augmentation de l'emprise au sol sous réserve de ne pas augmenter la population et la vulnérabilité des biens exposés aux risques et sans création de nouveaux logements,
- La surélévation des bâtiments publics nécessaires à la gestion de crise et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public ne doit pas être autorisée, il s'agit de ne pas pérenniser ce type de bâtiment en zone inondable, de surcroît en zone d'aléa fort.
- L'extension des constructions (accolées ou non) limitée à 10 m² d'emprise au sol, visant seulement la réalisation de locaux sanitaires, techniques ou de loisirs et sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux au dessus de la cote de référence (ligne d'eau de la crue de référence (étude IPSEAU 2006))

Aléa modéré et ruissellement

Les objectifs prioritaires sont :

- la préservation des vies humaines ;
- la réduction de la vulnérabilité des biens et du coût des dommages.

Les principes sont :

- de limiter la construction et viser la réduction du risque encouru par une diminution significative de la vulnérabilité des personnes et des biens ;
- de préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques pour les zones situées en amont et en aval du projet, La construction y est admise sous prescriptions.

TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les établissements sensibles notamment les établissements de catégorie R, U et J, les bâtiments publics nécessaires à la gestion de crise et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public,
- La création ou l'aménagement de sous-sols;
- La création, l'aménagement ou l'extension de camping ou caravaning ainsi que la création ou l'extension de stationnement permanent de caravanes ;
- Les ERP de 1ere, 2eme et 3eme catégorie, de tout type,
- La reconstruction ou la restauration d'un bien dont l'essentiel des murs porteurs a été détruit par l'effet d'une crue,
- La création ou l'extension d'aires d'accueil des gens du voyage,
- Tout travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux,
- L'extension ou la surélévation des bâtiments publics nécessaires à la gestion d'une crise,
- Les travaux ou constructions non autorisés dans le paragraphe ci-dessous.

TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES Pour les constructions existantes :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants, sans augmentation de la population exposée, sans augmentation de risques ou création de risques nouveaux ;
- L'adaptation ou la réfection des constructions, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités ;
- L'extension des constructions (accolées ou non), limitée à 20 % de l'emprise au sol pour les extensions à usage d'activités économiques et seulement dans le cas où le plancher ne peut être à 1 mètre par rapport au terrain naturel. Les extensions excédant ces valeurs sont soumises aux dispositions concernant les constructions futures ;
- L'extension limitée de l'emprise au sol et la surélévation des constructions existantes à usage d'ERP classés en 1ère, 2ème, 3ème catégorie quel que soit le type, ainsi que des constructions existantes à usage d'ERP des 4ème et 5ème catégories de type R, U et J, sous réserve de n'augmenter ni la capacité d'accueil ni la vulnérabilité globale des biens exposés au risque.
- L'extension ne doit pas être supérieure à 20% de l'emprise au sol existante
- L'aménagement intérieur ou le changement de destination des locaux existants au-dessus de la cote de référence (la cote de référence en zone d'aléa modéré est fixée à 1 mètre au-dessus du terrain naturel) sous réserve que la destination nouvelle ne soit pas interdite par le présent règlement,
- L'aménagement intérieur ou le changement de destination des locaux existants au-dessous de la cote de référence, dans la mesure où il ne vise pas à créer de logement et qu'ils disposent d'une zone de refuge de structure et de dimension suffisantes, sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité ou les nuisances et que la destination nouvelle ne soit pas interdite par le présent règlement,
- La construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de l'écoulement ;
- L'extension des aménagements de terrains de plein air, des sports et des loisirs au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction, l'extension des aires de stationnement situées au niveau du terrain naturel, à condition de prévoir un dispositif évitant l'emportement des véhicules en cas de crue, qui ne modifie pas le libre écoulement des eaux. Un mode de gestion approprié pour assurer l'alerte et la mise en sécurité des usagers et des véhicules devra également être prévu ;
- Les piscines, sous réserve d'un piquetage d'une hauteur égale à 1,50 m avec des margelles au niveau du terrain naturel ;

Les constructions nouvelles sont admises, sous réserve que soient respectées les prescriptions suivantes et dans la limite de la réglementation applicable à chaque zone :

- Niveau des planchers :

Le premier plancher habitable doit être réalisé à au moins 1 mètre au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction. Le vide sanitaire créé devra être transparent hydrauliquement.

- Remblais :

Les remblais doivent être strictement limités à l'accès des constructions, et conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.

EMPRISE DE LA CONSTRUCTION

Les constructions ou extensions doivent être implantées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux et notamment la plus grande longueur des bâtiments ne devra pas être perpendiculaire aux cours d'eau identifiés sur les documents graphiques.

L'emprise de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet, ne doit pas être supérieure à 30 % de cette surface inondable (piscines non comprises).

ASPECT EXTERIEUR

En zone urbaine et à urbaniser, les clôtures grillagées à large maille (150 mm x 150 mm) peuvent être admises sans mur bahut de soubassement. Dans les autres zones, les clôtures sont constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m, de manière à permettre un libre écoulement des eaux. Des adaptations particulières pourront être admises en zone agricole en fonction des impératifs de l'exploitation et sur justification.

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les aires de stationnement situées au niveau du terrain naturel doivent avoir un dispositif évitant l'emportement des véhicules en cas de crue ; qui ne modifie pas le libre écoulement des eaux. Un mode de gestion approprié pour assurer l'alerte et la mise en sécurité des usagers et des véhicules devra également être prévu. Le stationnement des caravanes est interdit.

Enveloppe hydrogéomorphologique

Elle est délimitée par un tireté bleu sur le plan de zonage.

Les objectifs prioritaires sont :

- la préservation des vies humaines ;
- la réduction de la vulnérabilité des biens et du coût des dommages.

Les principes sont :

- de limiter la construction et viser la réduction du risque encouru par une diminution significative de la vulnérabilité des personnes et des biens ;
- de préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques pour les zones situées en amont et en aval du projet, La construction y est admise sous prescriptions.

TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les établissements sensibles notamment les établissements de catégorie R, U et J, les bâtiments publics nécessaires à la gestion de crise et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public.
- la création ou l'aménagement de sous-sols;
- L'aménagement de sous-sols dans les constructions neuves.

Le plancher bas (de toute construction) doit être calé à 0,50 m minimum du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction (garages compris) dans la zone « hydro géomorphologique ».

AUTRES RISQUES NATURELS

La commune est soumise à des risques d'affaissement minier et à des risques de mouvement de terrain.

Ces secteurs sont classés en zones naturelles (N1), et repérés par les indices m et g.

Les prescriptions particulières sont décrites dans les chapitres correspondants.

En zone N1am et N1bm, en l'absence de PPR minier, il est mentionné dans le règlement que les projets d'aménagement doivent respecter la circulaire du 6 janvier 2012 relative à ce type de risque.

Cependant, dans les zones construites exposées à un aléa minier faible à modéré (affaissement voire tassement/glissement dans les zones de dépôts dans le nord-est de la commune), il est également fortement recommandé de réaliser des reconnaissances géologiques-géotechniques, voire hydrogéologiques, en vue de préciser les caractéristiques de l'aléa, de définir la faisabilité du projet et les dispositions constructives à mettre en œuvre afin d'assurer sa stabilité vis à vis des mouvements de sol (effondrement / affaissement minier ou au niveau des carrières, tassement des dépôts et glissement de matériaux).

Une inspection des cavités éventuellement recensées aux alentours de la structure concernée est également nécessaire si leur accès est possible. Cette analyse devra, aussi, prendre en compte les risques induits par le projet sur les tiers.

Le bureau d'étude pourra se procurer les plans des galeries auprès des organismes compétents (GEODERIS, DPSM du BRGM).

De plus, Afin de faciliter et de guider ces investigations, « l'étude des conditions de constructibilité dans le bassin sidérurgique et ferrifère nord-lorrain » et « le guide de dispositions constructives pour le bâti neuf situé en zone d'aléa de type fontis de niveau faible » réalisés par le CSTB respectivement en juin 2004 et septembre 2011, proposent des règles d'implantation et des directives de construction en matière de bâti.

D'une manière générale, les aménagements qui pourraient aggraver les risques dans les zones sensibles déjà exposées, comme par exemple, les défrichements, les surcharges, les terrassements, les assainissements individuels, etc. doivent être proscrits ou sérieusement contrôlés.

ARTICLE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN BORDURE DES RUISSEAUX ET TALWEGS

Toute implantation de construction dans l'axe d'un talweg est à proscrire. Pour les bassins versants non identifiés dans la carte des zones inondables, il convient d'imposer une marge de recul:

- par rapport à l'axe de l'écoulement de 4 m pour les clôtures
- par rapport au sommet des berges des talwegs de 4m pour les constructions

Les axes des talwegs doivent être précisément indiqués dans les demandes d'urbanisme par le pétitionnaire.

ARTICLE 8 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

La reconstruction à l'équivalent des surfaces de plancher détruites à la suite d'un sinistre peut être autorisée hors règles :

- d'emprise au sol,
- de densité,
- de hauteur absolue, à condition que la reconstruction
- ait une existence légale au regard des règles d'urbanisme soit réalisée dans le cadre d'un permis de construire.

Dans les zones à risques, la reconstruction ne sera autorisée que si le sinistre est sans rapport avec le risque répertorié sur la zone.

ARTICLE 9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES PARCELLES

9-1 : DESSERTE

Définition de la desserte : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains Conditions de desserte :

Voies existantes et voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de large.

Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

9-2 : ACCES

Définition de l'accès : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 20 %, les voies d'accès devront tenir compte des courbes de niveau et ne devront pas entraîner de mouvement de sol important. Si pour des raisons techniques et foncières, l'accès privatif ne peut s'établir parallèlement aux courbes de niveau, le tracé sera réduit au minimum, ce qui nécessitera l'implantation de la construction au plus près de la voie d'accès.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

Les zones urbaines comprennent :

Chapitre 1 : **Zone UA -** centre urbain à caractère principal d'habitation, équipements publics, commerces, services et son extension contemporaine

Chapitre 2 : **Zone UB -** espace à dominante d'équipements publics.

Chapitre 3 : **Zone UD -** zone résidentielle en lotissement ou en hameau

Chapitre 4 : **Zone UE -** à caractère principal d'activité économique.

Chapitre 5 : **Zone UF** – zone destinée à l'accueil des activités de sport et loisirs

CHAPITRE 1 : ZONE UA

Caractère de la zone UA

La zone UA est le noyau urbain central où se regroupent les éléments essentiels de centralité : équipements publics, commerces, services.

C'est une zone urbaine centrale, assainie en collectif, à vocation dominante d'habitat, de services et d'activités sans nuisance pour le voisinage. Les constructions sont édifiées en général en ordre continu, implantées à l'alignement de l'espace public, bâti en R+2, R+3 et se caractérisent par une architecture traditionnelle.

La zone UA est divisée en quatre secteurs :

- Le secteur **UAa** correspond au noyau urbain dense du « vieux village » ;
- Le secteur **UAb** correspond aux secteurs à densifier à « l'extension villageoise » au nord-est du Vieux Village, caractérisés par un habitat moins dense avec davantage de verdure ;
- Le secteur **UAc** correspond aux secteurs à densifier autour de la gare, caractérisés par un habitat moins dense avec davantage de verdure et une forme urbaine plus pavillonnaire ;
- Le secteur **UAi** correspond à la partie inondable du vieux village : les prescriptions de l'article 6 du titre I, portant sur l'aléa modéré, sont applicables.

Caractère futur des zones UA

Les constructions nouvelles ou reconstructions doivent respecter l'harmonie générale du village.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole ou forestière,
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles visées à l'article UA2,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc…);
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol, et les installations nécessaires à leur exploitation les constructions à usage commercial ou artisanal d'une surface de plancher excédant 300 m² par établissement (annexes et entrepôts inclus), exception faite des constructions à usage d'hôtellerie et de restauration
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs, les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles, les dépôts de véhicules,
- l'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage

- L'implantation de pylônes hertziens.
- Les affouillements et exhaussements du sol.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

UA 2-1 : GENERALITES

Sont autorisés aux conditions ci-dessous, sous réserve de l'application des dispositions de l'article 7 du titre I portant sur les zones inondables :

- L'aménagement ou l'extension des installations classées existantes, à condition:
  - Qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers ou nuisances pour le voisinage
  - Que l'aspect extérieur des constructions soit compatible avec le milieu environnant
- Les nouvelles installations classées à condition :
  - Qu'elles ne présentent ni danger ni gêne pour le voisinage
  - Que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les équipements publics
- les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- Pour les éléments de paysage identifiés au document graphique du règlement (article L 123-1 7ème alinéa) et devant être protégés : immeubles repérés pour leur intérêt architectural ou patrimonial,
  - les modifications et extensions sous condition du respect de l'architecture de l'édifice ;
  - les démolitions sous condition de la délivrance d'un permis de démolir.

  Les travaux de nature à porter atteinte et dommage à la forme existante du bâti sont proscrits.

UA 2-2 : REALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Toute opération de construction nouvelle comprenant plus de 5 logements ou d'une surface de plancher supérieure à 1000 m² sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale. L'opérateur réalisera 50 % au moins de la surface de plancher et du nombre de logements en logements sociaux avec un minimum de 25 % de l'opération (surface de plancher et nombre de logements) en locatif social.

Toute opération de construction produisant plus de 20 logements devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale. L'opérateur réalisera 50 % des logements en logements locatifs sociaux.

ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

UA 3-1 : ACCES ET CARACTERISTIQUES DES VOIES

Pour être constructible, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées :

- dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés,

- soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

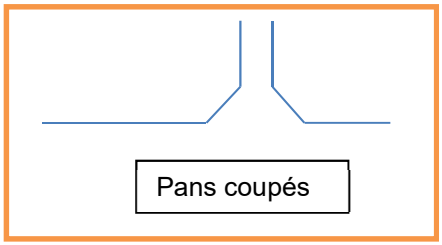
Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'ordures ménagères.

Les accès ne doivent en aucun cas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des voies nouvelles (y compris cheminements piétons et cyclables) peuvent être soumises à des conditions de tracé et d'exécution, dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie la plus importante, pour éviter le report sur de petites rues.

Aux intersections de deux voies, les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.



UA 3-2 : VOIES PRIVEES

La création de voies privées peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, de la sécurité ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

UA 3-3 : VOIES EN IMPASSE

Les voies en impasse peuvent être autorisées si et seulement si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Si la circulation automobile y est autorisée, elles doivent être aménagées de manière à permettre à tout véhicule automobile de se retourner aisément et sans danger (pompiers, véhicules de service...).

UA 3-4 : PIETONS- MODE DOUX

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.
Toute opération doit assurer la continuité des liaisons piétonnes et cyclables existantes ou futures.

UA 3-5 : PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

En cas d'aménagement par tranches, une plateforme de retournement provisoire sera créée.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le code civil.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

La desserte des pompes de distribution d'hydrocarbures et d'électricité doit être assurée en dehors de la voie publique.

ARTICLE UA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à destination d'habitation ou d'activités qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : toute nouvelle construction ou extension du bâtiment existant doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics devra se conformer aux dispositions du Code de la Santé Publique.

Les eaux résiduaires doivent être si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Eaux pluviales : si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, les aménagements réalisés doivent être conformes au Schéma Directeur Pluvial.

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante et respecte les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de l'Arc.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Electricité : toute construction ou installation qui requiert une desserte en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une ligne de capacité suffisante.

Pour préserver le caractère architectural du vieux village, les réseaux d'électricité et de téléphone sur les parcelles privées doivent être enterrés.

Télévision : pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être prévue en réseau collectif, sauf cas de force majeure.

Autres réseaux : dans les opérations d'aménagement d'ensemble tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementées

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

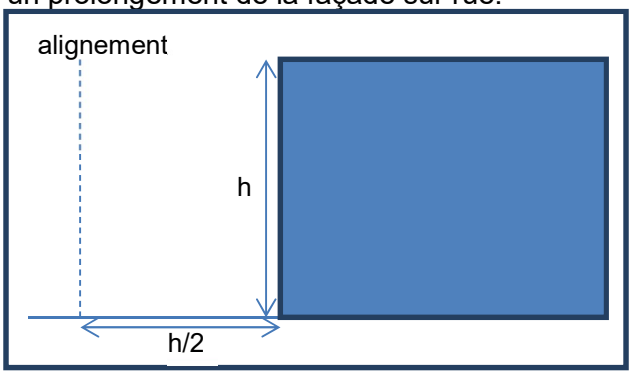
Toutefois, d'autres implantations pourront être autorisées :

- lorsque la construction s'implante en continuité de bâtiments voisins euxmêmes situés en retrait de l'alignement
- si le recul de la construction permet de sauvegarder un élément paysager majeur (plantations de qualité)
- lorsque la construction s'implante sur un terrain riverain de plusieurs voies ; dans ce cas, l'alignement sera obligatoire sur au moins une voie
- lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot (groupe de parcelles entouré de voies)
- lorsqu'un décrochement sur une partie de la façade est justifié par des raisons d'urbanisme (ex : dégagement d'un angle de rue) ou d'architecture (harmonie générale avec les bâtiments voisins)

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments situés dans une bande de 8 m de profondeur à partir de l'alignement autorisé, doivent s'implanter sur les limites séparatives latérales.

Toutefois, si cette implantation est rendue impossible par l'existence d'une servitude ou la nécessité de protéger un élément naturel (plantations), la construction peut être autorisée à s'implanter partiellement en retrait des limites : la distance en l'alignement et la façade sera égale au moins à la moitié de la hauteur du bâtiment ; la façade en retour sera traitée comme un prolongement de la façade sur rue.



Au-delà des 8 m de profondeur à compter de l'alignement autorisé, les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites de fond de parcelle au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 4 m.

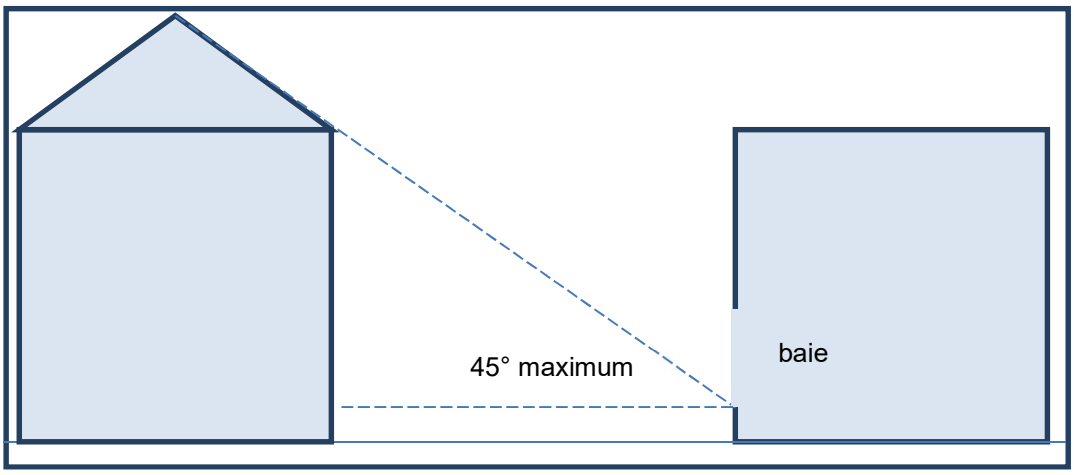
Toutefois, des constructions peuvent être autorisées en limite de fond de parcelle s'il s'agit de bâtiments annexes d'une hauteur n'excédant pas 3 m 20 de hauteur en tout point.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux travaux de restauration d'immeubles anciens existants présentant un intérêt historique ou architectural.

En zone UAc, les constructions peuvent s'implanter à 3m des limites séparatives.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



Pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables, les distances calculées comme ci-dessus peuvent être réduites sans être inférieures à 4 m sauf pour les piscines.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit, ne peut excéder :

- 12 m (R+3) en zone UAa
- 9 m (R+2) en zone UAb
- 7 m (R+1) en zone UAc

La hauteur des constructions ne doit pas excéder la hauteur des bâtiments existants riverains pour respecter l'harmonie du centre ancien.

La hauteur des constructions annexes édifiées contre les limites séparatives de fond de parcelles ne doit pas excéder 3 m en tout point.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITION GENERALE

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, 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.

Afin de perpétuer le caractère du vieux village, privilégier l'emploi des matériaux d'origine pour les interventions sur le bâti ancien. Et notamment, pour les menuiseries, prévoir un remplacement en bois et s'abstenir des produits PVC ou alu dont l'aspect et les sections sont différents".

Des dérogations aux dispositions qui suivent peuvent être acceptées pour favoriser l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, conformément aux dispositions de l'article L. 111-6-2 du Code de l'urbanisme.

LES FAÇADES

Les systèmes de fermeture et de sécurité des ouvertures, apposés en façade, doivent être encastrés, la grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne, parabole, panneaux photovoltaïques…) n'est autorisé en saillie des façades ; les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les modifications de façade ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles ont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants.

Toute saillie de la façade sur le domaine public y compris saillie de toiture, est autorisée à partir du 2ème étage, elle est au plus égale à 0,80 m.

Les fermetures des loggias et des balcons sont interdites à l'exception des opérations coordonnées touchant à l'ensemble d'une façade et contribuant à l'amélioration de son aspect.

Murs pignons et retours de façade
Les murs pignons doivent être traités en correspondance avec les façades.
Coloris
Voir la palette en mairie.
L'enduit
A l'origine les enduits des maçonneries et des murs extérieurs étaient composés de chaux et de sables ; ces enduits sont lisses ou en relief de finition grattée ou talochée. Une façade trop dégradée demande une réfection totale qui se traduit obligatoirement par un décroûtage et un enduit.

Afin de rendre aux façades leur aspect initial et d'assurer une bonne conservation des maçonneries, l'enduit sera obligatoirement composé de chaux hydraulique naturelle ou de chaux aérienne.

Les enduits en ciment sont proscrits, enfermant l'humidité dans les murs et limitant les décors en façade.

Les coloris choisis pour la façade de l'immeuble devront être conformes à la palette de couleur disponible au service de l'urbanisme de la Mairie de Simiane Collongue.

Les éléments de décors

Les éléments de maçonnerie participent fortement au caractère des façades. La conservation des soubassements, des encadrements ou des appuis moulurés, ou de dessin de ceux qui manquent, donne aux façades enduites une silhouette habituelle en centre ancien. Le décor peint prend traditionnellement le relais des éléments de maçonnerie manquants.

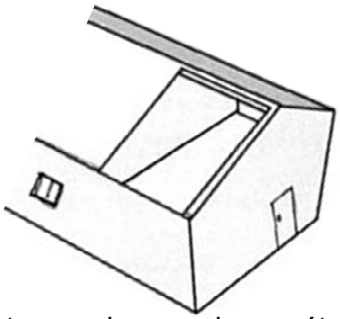
A l'occasion de travaux de ravalement des façades, les décors de façade seront conservés ou refaits.

COUVERTURES

Réalisées en tuiles rondes, romanes ou similaires, avec une pente de toit qui ne doit pas être supérieure à 33 %, ni inférieure à 27 %.

Les couvertures en terrasses accessibles de plain-pied depuis un logement sont autorisées. Les autres types sont autorisés si elles présentent un intérêt architectural ou technique ou nécessaire à l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisées sans 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 terrasses intégrées dans le volume de la toiture (tropézienne) sont autorisées, en remplacement d'une partie de la toiture, dans les combles perdus, sous réserve d'une bonne intégration architecturale dans l'environnement bâti proche (pas de garde-corps visible de la rue…).



Les modifications de couverture ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants.

Les locaux techniques et tout appendice (cheminée, panneaux solaires ou photovoltaïques…) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Un seul dispositif de captage de la télévision est autorisé par bâtiment ou ensemble de bâtiments.

Des antennes paraboliques de réception T.V. par satellite ainsi que les mâts d'antenne destinés à l'émission ou à la réception d'ondes numériques terrestres ou radio, doivent

être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

REZ DE CHAUSSEE

Réalisation d'un soubassement de couleur plus foncée que la façade avec la réalisation d'un joint creux, en respectant la hauteur d'allège (distance entre le sol et la fenêtre).

DEVANTURES COMMERCIALES

Les façades commerciales doivent respecter l'ordonnancement et la trame architecturale de l'immeuble et des mitoyens. (Largeur des ouvertures et hauteur, menuiseries en aluminium ou réalisation de serrurerie)

Les matériaux et les coloris employés doivent s'harmoniser avec les façades existantes.

Elles ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage, ou de l'entresol ou du bandeau établi au-dessus du rez de chaussée. Les enseignes sont soumises à autorisation préalable.

LES MENUISERIES, FERRONNERIES ET LA ZINGUERIE

Les portes, fenêtres volets et garde-corps apportent à chaque façade leur propre ponctuation. Quand un remplacement s'impose, il faudra remplacer les modèles appropriés au caractère de la façade concernée. Les surfaces pleines seront dominantes par rapport aux percements. Les fenêtres auront des proportions similaires à celle des fenêtres des constructions traditionnelles.

Les menuiseries

Les proportions des baies, portes ou fenêtres seront conservées.

Les nouveaux percements devront respecter l'esprit de composition.

Les fenêtres

Ne pas multiplier les types de fenêtres.

Eviter le doublage des fenêtres par des châssis posés au nu de la façade. Préférer le double vitrage.

Les appuis de fenêtre sont en maçonnerie simple, enduite (éviter la brique apparente).

Le PVC est proscrit.

Les volets

Réparer ou copier : les volets bois rabattus en façade à planches croisées, volets bois peints à persiennes, avec parfois des panneaux pleins en partie haute ou basse. Les volets en bois de type Z et les volets en accordéon sont proscrits Les volets en PVC sont proscrits.

Les volets roulants PVC sont proscrits. Les ferrures sont de la couleur des volets. Les volets déposés sont restaurés et reposés mais pas supprimés.

Les portes Les portes anciennes seront conservées et restaurées ou remplacées à l'identique. Les portes d'entrée vitrées en PVC ou en Alu sont proscrites.

Les ferronneries

Eviter les fers forgés compliqués, ceux existants et anciens seront conservés et remis en état (garde-corps avec les 2/3 en partie pleine ou légèrement ajourée et en partie haute lisse en fer plat)

Les zingueries

La pose de chéneaux, gouttière et descentes doit être obligatoirement en zinc, non peint avec des dauphins en fonte.

Les clôtures et portails

Prévoir des barbacanes pour l'écoulement des eaux

Dans le secteur soumis au risque d'inondation figurant au document graphique, les clôtures en dur sont interdites.

Les clôtures et portails doivent être de forme simple.

Les murs de clôtures doivent être enduits ou en pierres apparentes avec des joints discrets.

Les clôtures pleines ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur par rapport au terrain naturel.

Les clôtures ajourées d'une hauteur maximale de 2 m ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée qu'un mur bahut dont la hauteur visible maximale est de 1 m. Les piliers des portails peuvent atteindre une hauteur de 2 m maximum.

En limite séparative, la hauteur des clôtures ou des murs mitoyens n'excèdera pas 2 m.

Lorsqu'une clôture surmonte un mur de soutènement, elle doit être constituée exclusivement d'un dispositif ajouré, qui peut comporter un mur bahut dont la hauteur cumulée avec celle du mur de soutènement ne doit pas dépasser celle admise pour les murs de clôtures.

Les entrées de garages doivent être réalisées en retrait de l'alignement, de façon à n'occasionner aucune gêne sur les voies publiques, et permettre à un véhicule de stationner en dehors de la voie publique.

Les matériaux suivants sont interdits : PVC, matériaux plastiques, palplanche béton, canisse, tôle.

ARTICLE UA 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés.

Pour les constructions à usage d'habitation

- 1 place par logement de superficie inférieure à 70 m² de surface de plancher
- 2 places pour les logements supérieurs à 70 m² de surface de plancher,

Pour les constructions à usage de commerce non alimentaire et d'artisanat

- 1 place de stationnement pour la première tranche de 100 m² de surface de plancher réservée à cet usage, + une place par 50 m² supplémentaire

Pour les constructions à usage de commerce alimentaire et les constructions à usage de restauration:

- 1 place de stationnement par tranche complète de 20 m² de surface de plancher réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage de bureaux, services et professions libérales

- 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de plancher réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage hôtelier

- 1 place de stationnement par chambre ou pour deux lits.

Pour les constructions à usage d'enseignement :

- 1 place de stationnement par classe du 1er degré.
- ces établissements comporteront également des stationnements réservés et adaptés aux bicyclettes et engins à deux roues motorisés.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation. **En**

zone, UAi, UAb et UAc,

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, la partie laissée libre de toute construction ou infrastructure doit être convenablement entretenue. Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible.

30 % de la surface du terrain doit être planté en pleine terre d'une hauteur de terre supérieure ou égale à 1,5 m. Les arbres existants devront être replantés ; aucune construction ne devra être réalisée à moins de 3,6 ou 10 m selon le sujet concerné. **En zone UAb,**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble, les espaces communs hors voirie seront plantés et aménagés en aire de jeux comportant un mobilier urbain adapté et cohérent avec le mobilier urbain existant dans le reste de la commune (banc, corbeilles, candélabres, etc.). Leur surface représentera 25 % de la surface totale de l'opération.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

CHAPITRE 2 : ZONE UB

Caractère de la zone UB

La zone UB correspond à des zones urbaines destinées préférentiellement à des équipements et opérations publiques.

- La zone UB comprend le secteur UBi soumis à un aléa inondation modéré. Les prescriptions de l'article 7 du titre I, portant sur l'aléa modéré, y sont applicables.

ARTICLE UB 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole ou forestière,
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles visées à l'article UB2,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.);
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol, et les installations nécessaires à leur exploitation
- les constructions à usage commercial ou artisanal d'une surface de plancher excédant 300 m² par établissement (annexes et entrepôts inclus), exception faite des constructions à usage d'hôtellerie et de restauration
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs, les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles, les dépôts de véhicules,
- l'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage
- L'implantation de pylônes hertziens.
- Les affouillements et exhaussements du sol.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

UB 2-1 : GENERALITES

Sont autorisés aux conditions ci-dessous, sous réserve de l'application des dispositions de l'article 7 du titre I portant sur les zones inondables :

- L'aménagement ou l'extension des installations classées existantes, à condition :

  - Qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers ou nuisances pour le voisinage
  - Que l'aspect extérieur des constructions soit compatible avec le milieu environnant
- Les nouvelles installations classées à condition :
  - Qu'elles ne présentent ni danger ni gêne pour le voisinage
  - Que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les équipements publics
- les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- Pour les éléments de paysage identifiés au document graphique du règlement (article L 123-1 7ème alinéa) et devant être protégés : immeubles repérés pour leur intérêt architectural ou patrimonial,
  - les modifications et extensions sous condition du respect de l'architecture de l'édifice ;
  - les démolitions sous condition de la délivrance d'un permis de démolir. Les travaux de nature à porter atteinte et dommage à la forme existante du bâti sont proscrits.

UB 2-2 : REALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Toute opération de construction nouvelle comprenant plus de 5 logements ou d'une surface de plancher supérieure à 1000 m² sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale. L'opérateur réalisera 50 % au moins de la surface de plancher et du nombre de logements en logements sociaux avec un minimum de 25 % de l'opération (surface de plancher et nombre de logements) en locatif social.

Toute opération de construction produisant plus de 20 logements devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale. L'opérateur réalisera 50 % des logements en logements locatifs sociaux.

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

Les accès et voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques adaptées aux usages des opérations qu'ils desservent.

Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'ordures ménagères.

ARTICLE UB 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à destination d'habitation ou d'activités qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : toute nouvelle construction ou extension du bâtiment existant doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics devra se conformer aux dispositions du Code de la Santé Publique.

Les eaux résiduaires doivent être si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Eaux pluviales : si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, les aménagements réalisés doivent être conformes au Schéma Directeur Pluvial.

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante et respecte les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de l'Arc.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Electricité : toute construction ou installation qui requiert une desserte en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une ligne de capacité suffisante.

Télévision : pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être prévue en réseau collectif, sauf cas de force majeure.

Autres réseaux : dans les opérations d'aménagement d'ensemble tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementées

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 4 m de l'alignement actuel ou futur des voies publiques, tel qu'il est mentionné aux documents graphiques.

Toutefois, d'autres implantations pourront être autorisées :

- lorsque la construction s'implante en continuité de bâtiments voisins eux-mêmes situés plus près de l'alignement

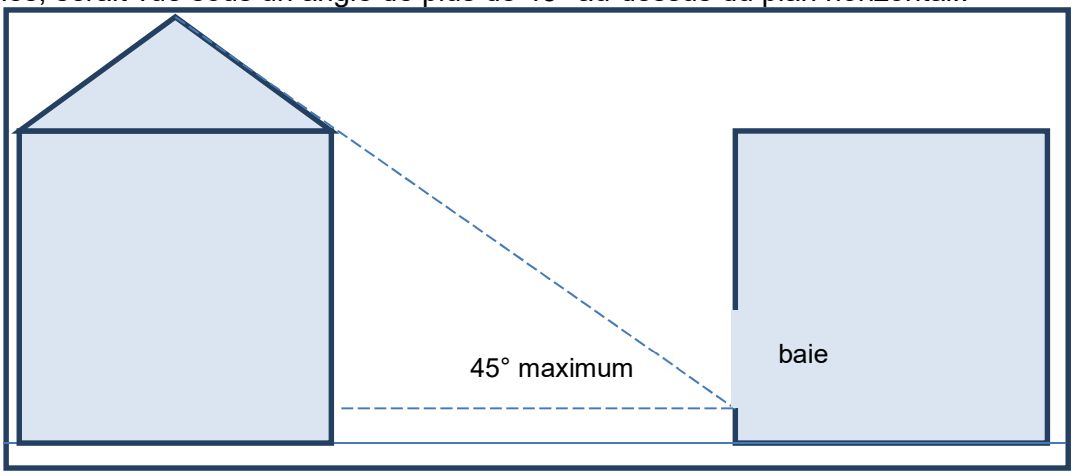
ARTICLE UB 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées de la manière suivante :

- soit en limite et prioritairement sur la limite séparative déjà bâtie
- soit à une distance des limites au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment,

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal..



Pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables, les distances calculées comme ci-dessus peuvent être réduites sans être inférieures à 4 m. Cette règle ne s'applique pas aux piscines.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à édifier ou à surélever ne doit pas dépasser 12 m à l'égout du toit mesuré par rapport à la voie de desserte.

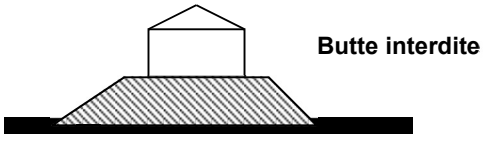
Lorsqu'un bâtiment existant dépasse cette hauteur, une reconstruction à l'identique est autorisée.

Les antennes peuvent sortir de la limite de 12 m.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Adaptation au terrain:

Les buttes de terre entourant les constructions quand celles-ci sont surélevées sont interdites (voir schéma).



Les toitures :

Les pentes des toitures devront être comprises entre 27 et 33%.

Les couvertures devront être traitées en tuiles romanes ou similaires.

Les couleurs

Voir la palette en mairie.

Les balcons, terrasses et vérandas

Les dispositifs de fermeture des balcons, terrasses et vérandas doivent être aménagés en cohérence avec le style du quartier et les pratiques existant à proximité.

Pour un même bâtiment ou ensemble de bâtiments, les dispositifs de fermeture des balcons, terrasses et vérandas devront être traités de manière homogène.

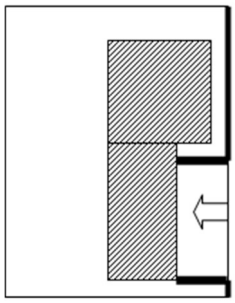
Les clôtures

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait. Plus largement, elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'intègre la propriété.

Au centre du village en particulier, la clôture permet, quand le bâti n'est pas continu, d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement. Il ne faut donc pas chercher à se distinguer de manière voyante du voisin, la prise en compte de l'ensemble de la rue n'est pas incompatible avec une différenciation subtile.

Les clôtures sur rues seront constituées d'un mur bahut ne dépassant pas 1 m. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction. L'ensemble étant limité à 2 mètres de hauteur. Il sera de forme simple. Le mur bahut peut être surmonté de grille ou grillage doublé d'une haie végétale.

Les clôtures devront être réalisées dans la continuité de celles existantes pour assurer une continuité urbaine. Au droit des accès automobiles sur les parcelles, aucune clôture ne sera édifiée afin de constituer une aire permettant à au moins deux véhicules de se stationner sur les parcelles en dehors des emprises publiques. (Voir dessin ci-contre), Les coffrets ERDF et GRDF ainsi que la boite aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures, et devront faire l'objet d'un détail graphique lors de la demande de permis de construire ou de déclaration préalable.



Les climatiseurs

Les systèmes de climatisation en applique sur les façades donnant sur l'emprise publique sont interdits.

Les antennes paraboliques

Des antennes paraboliques de réception T.V. par satellite ainsi que les mâts d'antenne destinés à l'émission ou à la réception d'ondes numériques terrestres ou radio, doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

Les matériaux

Les matériaux de bardage métalliques sont interdits.

Les constructions anciennes : réhabilitation, modification, extension et surélévation

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures,
- proportions des percements en façade,
- maintien du rapport pleins / vides,

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine ou rurale.

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature (décors de façade) existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont proscrits).

Les maçonneries en pierres appareillées sont destinées à rester apparentes. Elles seront nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).

Les murs, en moellonage ou « tout venant », initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit est repris ou remplacé.

ARTICLE UB 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. **Pour les constructions à usage d'habitation**

- 1 place par logement de superficie inférieure à 70 m² de surface de plancher
- 1,5 places par logement de superficie supérieure à 70 m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage de commerce non alimentaire et d'artisanat

- 1 place de stationnement pour la première tranche de 100 m² de surface de plancher réservée à cet usage, + une place par 50 m² supplémentaire **Pour les constructions à usage de commerce alimentaire**
- 2 places de stationnement par tranche complète de 20 m² de surface de plancher réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage de restauration

- 1 place de stationnement par tranche complète de 10 m² de surface de plancher à cet usage.

Pour les constructions à usage de bureaux, services et professions libérales

- 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de plancher réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage hôtelier

- 1 place de stationnement par chambre ou pour deux lits.

Pour les constructions à usage d'enseignement :

- 1 place de stationnement par classe du 1er degré.
- ces établissements comporteront également des stationnements réservés et adaptés aux bicyclettes et engins à deux roues motorisés.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

CHAPITRE 3 : ZONE UD

Caractère de la zone UD

La zone UD correspond aux zones de lotissement développées principalement dans la plaine au pied du Vieux Village, ainsi que le hameau de Siège.

C'est une zone urbaine périphérique, assainie en collectif, à vocation dominante d'habitat, de services et d'activités sans nuisance pour le voisinage. La zone UD est divisée en trois secteurs :

- Le **secteur UD** proprement dit correspond à des zones de densité intermédiaire
- Le **secteur UDi** correspond à des secteurs situés en zone inondable. Les prescriptions de l'article 7 du titre I, portant sur l'aléa modéré, y sont applicables
- Le **secteur UDa** correspond à un secteur de logements plus dense comprenant également des équipements d'intérêt collectif, dit secteurs des frênes.

ARTICLE UD 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole ou forestière,
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles visées à l'article UD2-1,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc…);
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol, et les installations nécessaires à leur exploitation les constructions à usage commercial ou artisanal d'une surface de plancher excédant 300 m² par établissement (annexes et entrepôts inclus), exception faite des constructions à usage d'hôtellerie et de restauration
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs, les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles, les dépôts de véhicules,
- l'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage
- l'implantation de pylônes hertziens.
- les affouillements et exhaussements du sol, hormis ceux nécessaires à la construction des bâtiments et des annexes.

ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

UD 2-1 : GENERALITES

Sont autorisés aux conditions ci-dessous, sous réserve de l'application des dispositions de l'article 7 du titre I portant sur les zones inondables :

- L'aménagement ou l'extension des installations classées existantes, à condition :
  - Qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers ou nuisances pour le voisinage
  - Que l'aspect extérieur des constructions soit compatible avec le milieu environnant
- Les nouvelles installations classées à condition :
  - Qu'elles ne présentent ni danger ni gêne pour le voisinage ○ Que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les équipements publics
- les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- Pour les éléments de paysage identifiés au document graphique du règlement (article L 123-1 7ème alinéa) et devant être protégés : immeubles repérés pour leur intérêt architectural ou patrimonial,
  - les modifications et extensions sous condition du respect de l'architecture de l'édifice ;
  - les démolitions sous condition de la délivrance d'un permis de démolir. Les travaux de nature à porter atteinte et dommage à la forme existante du bâti sont proscrits.

UD 2-2 : REALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX En

zone UD et UDi :

Toute opération de construction nouvelle comprenant plus de 5 logements ou d'une surface de plancher supérieure à 1000 m² sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale. L'opérateur réalisera 50 % au moins de la surface de plancher et du nombre de logements en logements sociaux avec un minimum de 25 % de l'opération (surface de plancher et nombre de logements) en locatif social.

Toute opération de construction produisant plus de 20 logements devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale. L'opérateur réalisera 50 % des logements en logements locatifs.

En zone UDa, l'opération devra :

- comporter un minimum de 50% de logements locatifs sociaux ;
- affecter au minimum 30% de la surface de plancher aux logements locatifs sociaux.

Majoration du volume constructible en faveur du logement social au titre de l'article L 151-28 du code de l'urbanisme :

Toute opération comportant une part de logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

Cette majoration est limitée à 35% du volume constructible et ne peut excéder le rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

ARTICLE UD 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

UD 3-1 : ACCES ET CARACTERISTIQUES DES VOIES

Dans l'ensemble de la zone :

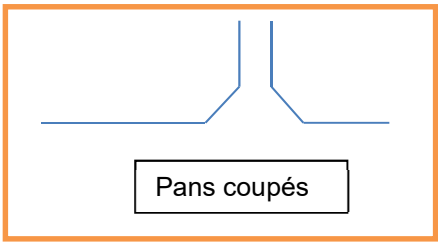
Pour être constructible, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées :

- dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés,

- soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'ordures ménagères.

Les accès ne doivent en aucun cas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie la plus importante. Aux intersections de deux voies, les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.



En zone UD et UDi :

Les voies nouvelles auront une largeur de plate-forme d'au moins 5 m avec une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures et des trottoirs d'une largeur libre d'au moins 1,4 m pour permettre les accès piétons et handicapés. Les caractéristiques des voies nouvelles (y compris cheminements piétons et cyclables) peuvent être soumises à des conditions de tracé et d'exécution, dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone.

En zone UDa :

Les voies nouvelles auront une largeur de plate-forme d'au moins 5 m avec une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures.

UD 3-2 : VOIES PRIVEES

En zone UD et UDi :

La création de voies privées peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation, de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants et de la sécurité.

En zone UDa :

Non réglementé.

UD 3-3 : PIETONS- MODE DOUX

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Toute opération doit assurer la continuité des liaisons piétonnes et cyclables existantes.

UD 3-4 : PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

En cas d'aménagement par tranches, une plateforme de retournement provisoire sera créée.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le code civil.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

La desserte des pompes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

ARTICLE UD 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à destination d'habitation ou d'activités qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : toute nouvelle construction ou extension du bâtiment existant doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics devra se conformer aux dispositions du Code de la Santé Publique.

Les eaux résiduaires doivent être si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Eaux pluviales : si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, les aménagements réalisés doivent être conformes au Schéma Directeur Pluvial

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante et respecte les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de l'Arc.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Electricité : toute construction ou installation qui requiert une desserte en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une ligne de capacité suffisante.

Télévision : pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être prévue en réseau collectif, sauf cas de force majeure.

Autres réseaux : dans les opérations d'aménagement d'ensemble tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques.

En l'absence d'indication au plan, les constructions doivent s'implanter :

En zone UD et UDi : à
une distance de :

- 4 m minimum de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées
- Et 8 m minimum de l'axe des voies publiques Cette disposition ne s'applique pas aux piscines

En zone UDa :

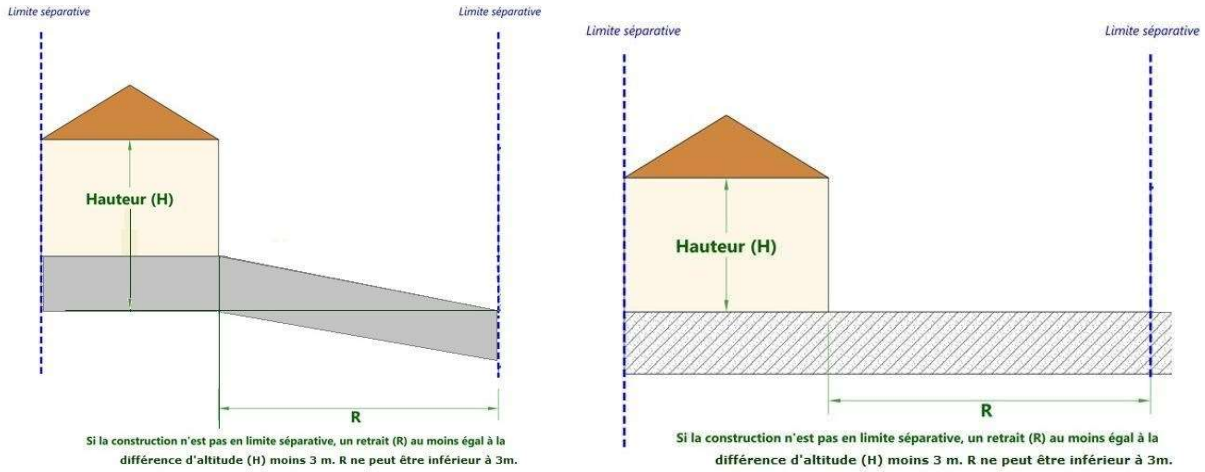
- en limite des voies et emprises publiques ; ou
- à une distance minimum de 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines qui devront respecter un recul minimum de 1 mètre à compter de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En zone UD et UDi :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 m, sans être inférieure à 3 m.



Toutefois, les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives :

- Lorsqu'une telle implantation est prévue dans un lotissement
- Lorsqu'il s'agit de constructions attenantes à la construction principale dont la hauteur n'excède pas 3 m à l'égout et 4 m au faîtage
- Lorsqu'il s'agit de garage dont la hauteur n'excède pas 3 m à l'égout et 4 m au faîtage.

Les constructions édifiées contre les limites séparatives ne devront s'appuyer que sur 2 limites séparatives au maximum afin d'assurer une circulation sur le terrain et de maintenir les espaces verts en ville.

En zone UDa :

Les constructions doivent s'implanter :

- en limite séparative ; ou
- à une distance minimum de 3 m de la limite séparative.

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines qui devront respecter un recul minimum de 1 mètre à compter de l'alignement des voies et emprises publiques.

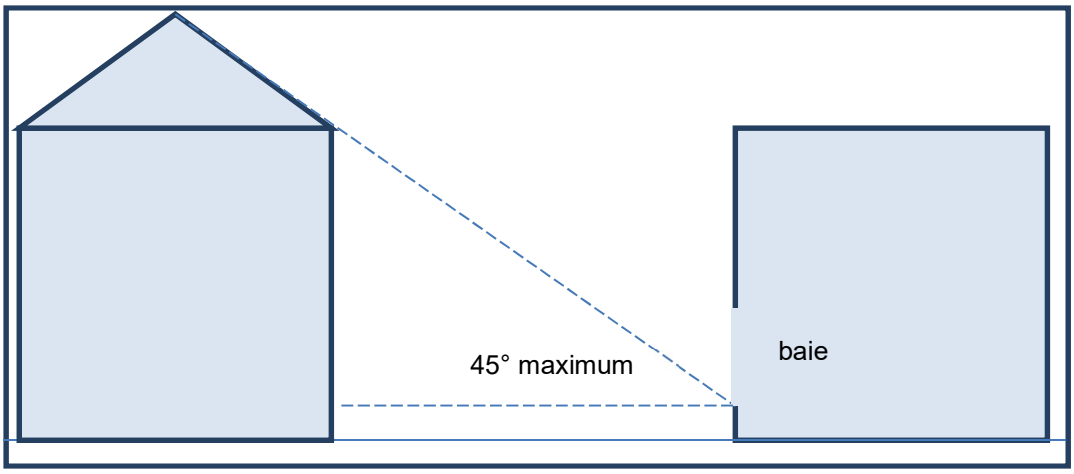
ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En zone UD et UDi :

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables, les distances calculées comme ci-dessus peuvent être réduites sans être inférieures à 4 m. Cette règle ne s'applique pas aux piscines.

En zone UDa :

Non réglementé.



ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée en tout point du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de la toiture ne doit pas excéder :

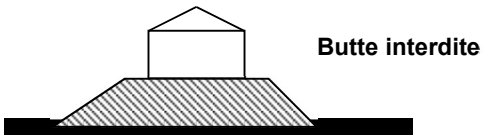
- 7 m ;
- Non règlementé pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Pour assurer le respect de l'alignement sur le bâti ancien, cette hauteur pourra être ajustée pour s'aligner sur la hauteur des bâtiments adjacents.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Adaptation au terrain:

Les buttes de terre entourant les constructions quand celles-ci sont surélevées sont interdites (voir schéma).



Les Toitures :

Les pentes des toitures devront être comprises entre 27 et 33 %.

Les couvertures devront être traitées en tuiles romanes ou similaires.

Les couleurs

Les documents graphiques du permis de construire ou de la déclaration préalable présenteront la palette (graphique) choisie en fonction des prescriptions annexées au présent règlement avec une préférence pour un enduit à la chaux et une peinture minérale.

Les balcons, terrasses et vérandas

Pour un même bâtiment ou ensemble de bâtiments, les dispositifs de fermeture des balcons, terrasses et vérandas devront être traités de manière homogène.

Les clôtures

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait. Plus largement, elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'intègre la propriété.

Les clôtures sur rues seront constituées d'un mur bahut ne dépassant pas 1 m. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction. L'ensemble étant limité à 2 mètres de hauteur. Il sera de forme simple. Le mur bahut peut être surmonté de grille ou grillage doublé d'une haie végétale.

Les clôtures autres que sur rue seront réalisées en harmonie avec les façades de la construction. Les clôtures, portails et portillons seront limités à 2 mètres de hauteur, ils seront de forme simple.

Tous les murs bahuts devront être enduits des deux côtés.

Les climatiseurs

Les systèmes de climatisation en applique sur les façades donnant sur l'emprise publique sont interdits.

Les antennes paraboliques

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques devront être fixées uniquement sur les toitures, mais en aucun cas en façade ou sur les balcons.

Les matériaux

Les matériaux de bardage métalliques sont interdits.

Les constructions anciennes : réhabilitation, modification, extension et surélévation

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures,
- proportions des percements en façade,
- maintien du rapport pleins / vides,

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine ou rurale.

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature (décors de façade) existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont proscrits).

Les maçonneries en pierres appareillées sont destinées à rester apparentes. Elles seront nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).

Les murs, en moellonage ou « tout venant », initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit est repris ou remplacé.

ARTICLE UD 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Application de l'article R.111-6 du Code de l'Urbanisme.

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés.

Pour les constructions à usage d'habitation

- 1 place par logement de superficie inférieure à 70 m² de surface de plancher
- 2 places par logement de superficie supérieure à 70 m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage de commerce non alimentaire et d'artisanat

- 1 place de stationnement pour la première tranche de 100 m² de surface de plancher réservée à cet usage, + une place par 50 m² supplémentaire

Pour les constructions à usage de commerce alimentaire

- 2 places de stationnement par tranche complète de 20 m² de surface de plancher réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage de restauration

- 1 place de stationnement par tranche complète de 10 m² de surface de plancher réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage de bureaux, services et professions libérales

- 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de plancher réservée à cet usage.
- 2 places de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de plancher réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage hôtelier

- 1 place de stationnement par chambre ou pour deux lits.

Pour les constructions à usage d'enseignement :

- 1 place de stationnement par classe du 1er degré.
- ces établissements comporteront également des stationnements réservés et adaptés aux bicyclettes et engins à deux roues motorisés.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Dans l'ensemble de la zone :

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

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

En zone UD et UDi :

30 % de la superficie des terrains ne doivent pas être imperméabilisés. 20 % de la superficie du terrain doivent rester en pleine terre afin de maintenir les jardins, de favoriser le maintien des trames vertes et de la biodiversité existantes, et de lutter contre l'imperméabilisation des sols.

Les plantations existantes doivent être maintenues, les arbres abattus remplacés par des arbres de haute tige de même type.

Les espaces laissés libres autour des constructions doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres de haute tige.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de hautes tiges pour 2 places de stationnement.

Dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble, les espaces communs hors voirie seront plantés et aménagés en aire de jeux comportant un mobilier urbain adapté (banc, corbeilles, candélabres, etc.). Leur surface représentera 30 % de la surface totale de l'opération. Elle devra également être convenablement entretenue et permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol.

En zone UDa :

Les espaces laissés libres autour des constructions doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres de haute tige.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de hautes tiges pour 2 places de stationnement.

Les espaces communs hors voirie seront plantés et aménagés. Ils devront être convenablement entretenus et permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol.

20 % de la superficie des terrains de l'opération ne doivent pas être imperméabilisés afin de maintenir les jardins, de favoriser le maintien des trames vertes et de la biodiversité existantes, et de lutter contre l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

CHAPITRE 4 : ZONE UE

La zone UE correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités économiques. Elle comprend :

- un **secteur UEi** soumise à un risque d'inondation. Les prescriptions de l'article 7 du titre I, portant sur l'aléa modéré, y sont applicables.
- Un **secteur UEb** destiné à l'implantation d'activités économiques autour de la gare
- un **secteur UEt** destiné aux activités de transports et ferroviaires

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article UE2 :

ARTICLE UE 2 : OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone UE, à l'exception des secteurs UEb et UEt

Sont autorisées aux conditions ci-dessous, sous réserve de l'application des dispositions de l'article 7 du titre I portant sur les zones inondables :

- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et utilisations du sol autorisées
- Les opérations d'ensemble portant sur une surface minimale de 0,5 ha comportant :
  - des constructions à usage industriel, artisanal, commercial, de bureaux et services, et les équipements qui leur sont liés,
  - des établissements classés, à condition que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des quartiers riverains et n'entraîne pas pour le voisinage de nuisances inacceptables.
- l'aménagement et l'extension mesurée de construction existante, et la création de nouvelles constructions, pour des usages de commerce ou d'activité tertiaire

En secteur UEb

Sont autorisés :

- l'aménagement et l'extension de construction existante, et la création de nouvelles constructions, pour des usages de commerce ou d'activité tertiaire
- la réalisation de parkings

En secteur UEt

- ne sont autorisés que les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics (voirie) et du service ferroviaire.

ARTICLE UE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques adaptées aux usages des opérations qu'ils desservent.

Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'ordures ménagères.

ARTICLE UE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau public d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

Eaux usées – Assainissement collectif

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Les eaux résiduaires industrielles sont, si nécessaires soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Le volume de ce bassin devra stocker une capacité suffisante d'eau par m² imperméabilisé de bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès privatif, stationnement revêtus...

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementée.

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être implantés à :

- 20 m minimum de l'axe de la RD6
- 5 m minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques

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

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent respecter une distance minimale de 4 m par rapport aux limites séparatives.

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

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions à usage de bureaux et logements non contiguës à un bâtiment doivent être implantées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points.

Ces distances peuvent être réduites, lorsque les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables, sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit. En cas d'affouillement, la mesure de la hauteur absolue est comptée à partir du terrain après travaux. En cas d'exhaussement, la mesure de la hauteur absolue est comptée à partir du terrain naturel.

La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder 9 mètres de hauteur absolue.

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

Les constructions doivent s'implanter au plus près du terrain naturel sans terrassement inutile. Elles doivent contribuer à l'harmonie de leur environnement, par les bonnes proportions de leurs volumes et de leurs éléments, ainsi que par la qualité des matériaux mis en œuvre et par le choix des couleurs employées pour leur embellissement.

La plus grande longueur des constructions ne doit pas excéder 60 mètres.

Les clôtures et portails doivent être de forme simple et ne pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les polychromies agressives sont interdites.

ARTICLE UE 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

Modalités de réalisation des places de stationnement

Modalités de calcul du nombre de places :

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

Néanmoins, aucune place de stationnement ne sera exigée pour tout projet en deçà de la première tranche (exemple : moins de 35 m² de surface de plancher pour les bureaux).

Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

Hébergement hôtelier : 1 place / chambre

Bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher

Commerces : 1 place pour 40 m² de surface de plancher

Artisanat et industrie : 1 place pour 80m² de surface de plancher

Entrepôts 1 place pour 400 m² de surface de plancher

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Traitement de la marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques

La bande laissée libre de toute construction en façade des voies publiques doit faire l'objet d'un traitement spécifique :

-haie d'alignement d'arbres de haute tige pour mettre en valeur les façades

-haie végétale dense d'espèces persistantes pour masquer des dépôts et citernes.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

CHAPITRE 4 : ZONE UF

La zone UF correspond à des terrains insuffisamment équipés destinés à l'accueil des activités de sport et loisirs, ainsi qu'aux équipements et services qui y sont liés (hébergement, restauration).

L'urbanisation peut se réaliser sous forme d'opérations d'ensemble ou d'opérations isolées, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

ARTICLE UF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article UF2 :

ARTICLE UF 2 : OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées aux conditions ci-dessous :

- Toute occupation et utilisation du sol conforme à la vocation de la zone
- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient d'intérêt public
- les équipements et services techniques publics nécessaires à l'entretien de la zone et plus généralement à l'entretien des espaces verts et des équipements publics
- les constructions à usage d'habitation à condition que leur présence soit justifiée pour assurer le fonctionnement des établissements et services de la zone (logements de fonction)
- les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et utilisations du sol autorises dans la zone.

ARTICLE UF 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès et voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques adaptées aux usages des opérations qu'ils desservent.

ARTICLE UF 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau public d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

Eaux usées – Assainissement collectif

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Les eaux résiduaires industrielles sont, si nécessaires soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Le volume de ce bassin devra stocker une capacité suffisante d'eau par m² imperméabilisé de bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès privatif, stationnement revêtus...

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

ARTICLE UF 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UF 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être implantés à 4 m minimum de l'alignement actuel ou futur des autres voies et emprises publiques, ou de la limite d'emprise des voies privées.

ARTICLE UF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent respecter une distance minimale de 4 m par rapport aux limites séparatives.

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

ARTICLE UF 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UF 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit. En cas d'affouillement, la mesure de la hauteur absolue est comptée à partir du terrain après travaux. En cas d'exhaussement, la mesure de la hauteur absolue est comptée à partir du terrain naturel.

La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder 7 mètres de hauteur absolue.

ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur aspect extérieur, les bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site ou aux paysages naturels et urbains.

ARTICLE UF 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE UF 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues, les arbres abattus remplacés par des arbres de haute tige de même essence.

ARTICLE UF14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

Caractère de la zone

La zone AU correspond aux secteurs insuffisamment desservis ou non desservis par les équipements publics et constituant une réserve d'unités foncières sur lesquelles peut être envisagé un développement organisé à dominante d'habitat ou d'autres activités.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones ou secteurs est conditionnée par une révision ou une modification du PLU.

La zone AU comprend :

- la **zone AU stricto sensu** destinée à des opérations à dominante d'habitat devant répondre aux spécifications nationales des écoquartiers, lieudt les Charmilles ;
- un **secteur AUi** soumise à un aléa inondation modéré. Les prescriptions de l'article 6 du titre I, portant sur l'aléa modéré, y sont applicables.
- un **secteur AUe** destinée à des opérations à dominante activités avec des éléments d'habitat, lieudit le Safre et Chave.

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU2 sont interdites.

ARTICLE AU 2 : OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

AU 2-1 : GENERALITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après, sous réserve de l'application des dispositions de l'article 6 du titre I portant sur les zones inondables :

- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains.
- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone à condition ou sous réserve :
  - que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50 m²
  - que pour les constructions à usage d'habitation, le projet ne conduise pas (et dans la limite d'une seule extension) à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 200 m² de surface de plancher

- que pour les autres destinations, le projet ne conduise pas (et dans la limite d'une seule extension) à un accroissement de plus de 25% de la surface de plancher existante au PLU approuvé.
- que le projet ait reçu un avis favorable du service public d'assainissement non collectif.

- Les constructions annexes n'excédant pas 20 m² de surface de plancher, séparées du corps d'habitation principal, dans la limite d'une annexe par unité foncière
- Les piscines liées à une construction existante à usage d'habitation d'au moins 50 m² de surface de plancher, ainsi que leurs locaux techniques dans la limite de 10 m² de surface de plancher

ARTICLE AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé

ARTICLE AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementé

ARTICLE AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions (débords de toit et balcons inclus) doivent être implantées à 4 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques.

ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction (débords de toit et balcons inclus) doit être implantée à 3 m minimum des limites séparatives.

ARTICLE AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

ARTICLE AU 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE AU 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Il s'agit d'une zone comprenant des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles support d'une activité économique de production.

Dans cette zone, seules peuvent être autorisées sous conditions, les installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole dont l'activité de production est principale.

Elles sont obligatoirement justifiées par des besoins de fonctionnement liés à la création, l'adaptation et le développement de l'exploitation agricole de production.

La zone A comprend un secteur Ai situé en zone inondable. Les prescriptions de l'article 6 du titre I, portant sur l'aléa modéré, y sont applicables.

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont strictement interdits en zone agricole :

- l'extraction de terre, végétale et de sous-sol,
- les dépôts et stockage de terre, de matières et matériaux de quelques nature que ce soit non justifiés par les nécessités de l'exploitation agricole,
- de manière générale, toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles prévues à l'article A2.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, sous conditions liées à la réalité et aux besoins de l'exploitation agricole, les occupations et utilisations du sol suivantes (voir critères d'appréciation en annexe le cas échéant) :

- les ouvrages, installations et constructions à caractère fonctionnel tels que les serres, tunnels, volières, bergerie, silos, hangar, grange, frigo, locaux de stockage, de transformation et/ou de conditionnement de la production de l'exploitation notamment. Les installations classées sont également visées par cet alinéa.

Ces installations et constructions, seront regroupés sauf impératif réglementaire, sanitaire, technique ou de sécurité.

- les constructions destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation (exploitant agricole et employés de production) dépendant économiquement principalement ou exclusivement de celle-ci.

Le logement des employés de production devra se réaliser en priorité par aménagement dans le bâti existant non utilisé au siège de l'exploitation. A défaut, il pourra être réaliser en neuf.

De manière générale, les logements devront être implantés au siège de l'exploitation ou, à défaut de siège, à proximité immédiate des bâtiments fonctionnels principaux de l'exploitation agricole, sauf contrainte topographique avérée, ou impératif réglementaire ou technique.
Annexes aux logements autorisés et aux logements existants : à traiter aussi (piscines par exemple).

- la création et le développement d'activités d'accueil à la ferme complémentaires et accessoires à l'activité de production principale de l'exploitation agricole, par aménagement du bâti existant non utilisé situé au siège de l'exploitation (sous réserve de l'existence d'un siège d'exploitation et du logement de l'exploitant sur place).

Sont notamment concernés les gîtes ruraux, les chambres et tables d'hôtes, les fermes auberges, les fermes équestres, les fermes pédagogiques ou d'accueil, le tout ayant pour support l'exploitation agricole.
La réalisation de ce type d'aménagement ne devra pas compromettre le fonctionnement de l'activité principale de production de l'exploitation.

- les équipements liés à la commercialisation sur place des produits issus de l'activité de production de l'exploitation.

Ces aménagements devront se faire en priorité par aménagement dans le bâti existant au siège de l'exploitation non utilisé par l'activité de production. A défaut, en neuf, à proximité immédiate des bâtiments constituant le siège d'exploitation.

- les constructions des organisations agricoles à forme collective (coopératives, SICA…) lorsqu'elles concernent la production, le stockage, le traitement et la commercialisation des produits agricoles.

- camping à la ferme.

- affouillements et exhaussements correspondants aux besoins de l'exploitation agricole.

- extension et changement de destination correspondant à la vocation de la zone telle que définie ci dessus.

ARTICLE A3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE A4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

A4-1 : EAU

Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public et pour des situations exceptionnelles qui devront être justifiées, les constructions ou installations autorisées à l'article A2 pourront être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.

Les constructions autres qu'unifamilliales sont soumises aux dispositions de l'article L1321-7 du Code de la santé publique

Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

A4-2 : ELECTRICITE

Pas de prescriptions particulières.

A4-3 : ASSAINISSEMENT

Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les nouvelles constructions ou extensions ne pourront être autorisées qu'après un avis favorable du service public d'assainissement non collectif (sur étude de sols à la parcelle).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

ARTICLE A5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent s'implanter à un minimum de :

- 35 m de l'axe de la RD6
- 5 m de l'alignement des autres voies et emprises publiques

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments peuvent s'implanter en limites séparatives.

ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A10-1 : CONDITIONS DE MESURE

La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit. En cas d'affouillement, la mesure de la hauteur absolue est comptée à partir du terrain après travaux. En cas d'exhaussement, la mesure de la hauteur absolue est comptée à partir du terrain naturel.

A10-2 : HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder 7 m de hauteur absolue à l'exception des bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur supérieure.

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les travaux effectués sur les constructions existantes, doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A11-1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION AUTORISEES A L'ARTICLE A2

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

Façades

Les enduits des façades doivent respecter la palette des couleurs déposée en mairie. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frottassé fin.

Couvertures

Les toitures comporteront des pans avec une pente comprise généralement entre 27 % et 33 %. Les couvertures seront réalisées en tuiles rondes ou canal, vieilles ou vieillies, couleur terre cuite non vernissée.

Les souches de toute nature doivent être traitées en même teintes que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. Les souches doivent être disposées de manière à être le moins visible depuis les espaces publics.

Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 m.

En limite séparative, elles seront constituées par des haies vives, des grillages ou des grilles. Sur les voies publiques et privées elles seront constituées soit d'un grillage vert, soit d'un muret, d'une hauteur maximum de 0,40 mètres. Sur ces murets pourront être posé une grille en fer ou un grillage vert.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes. Les brise-vues de quelques types que ce soit sont prohibés.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celleci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

ARTICLE A12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même.

ARTICLE A13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres ou ensembles végétaux de grande valeur.

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

Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Les zones N recouvrent des espaces à dominante d'espace naturel. Elle comprend des zones d'habitat diffus qui ne sont pas destinées à être urbanisées davantage. Elles comprennent les zones suivantes :

- Les **zones N1**, zones naturelles au sens strict et zones d'habitat diffus qui n'ont pas été classés en zone urbaine, où des extensions limitées des bâtiments sont autorisées
  - Comprenant les secteurs :
    - N1a et N1b qui se différencient par les possibilités d'extension des bâtiments existants
    - N1ii (risque d'inondation, aléa fort),
  - Avec des sous-secteurs tenant compte des risques naturels
    - N1bi, N1bmi, N1ai, N1ami : risque d'inondation, aléa modéré. Les prescriptions de l'article 6 du titre I, portant sur l'aléa modéré, y sont applicables.
    - N1ag, N1bg : risques de mouvements de terrain
    - N1am, N1bm, N1ami, N1bmi : risques d'affaissement minier
- La zone N2 correspondant à la carrière

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

N 2-1 : EN ZONES N1

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les constructions et ouvrages techniques d'intérêt général
- ✓ L'aménagement, la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU
- ✓ Les constructions annexes, dissociées l'une de l'autre, n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher, chacune séparées du corps principal d'habitation, dans la limite d'une annexe par habitation en secteur N1a

et de deux annexes par habitation en secteur N1b (y compris les sous-secteurs indicés i, g, mi et m).

- ✓ Les piscines liées à une construction existante de plus de 50 m² de surface totale, ainsi que leurs locaux techniques dans la limite de 10 m² de surface totale.
- ✓ Les surfaces de stationnement closes dans la limite de 60m² d'emprise au sol en extension de l'habitation.
- ✓ L'extension limitée des bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLU à condition ou sous réserve : ○ que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50 m² ; ○ que le bâtiment soit raccordé au réseau d'assainissement collectif si l'assainissement autonome n'y est pas possible. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les nouvelles constructions ou extensions ne pourront être autorisées qu'après un avis favorable du service public d'assainissement non collectif (sur étude de sols à la parcelle). L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite ;
  - ○ que le projet ne conduise pas à une surface de plancher supérieure à 200 m² ;
  - ○ que le projet ne conduise pas (et dans la limite d'une seule extension) à un accroissement de plus de 20 % de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU en zone N1b et 10 m² de surface de plancher en zone N1a.
  - ○ de ne pas porter atteinte au caractère naturel ou paysager des lieux
  - ○ en zone N1bi, sous réserve de l'application des dispositions de l'article 7 du titre I portant sur les zones inondables ;
  - ○ en zones N1ag et N1bg, que le projet respecte les dispositions du PPR en vigueur ;
  - ○ en zones N1am, M1ami, N1bmi et N1bm, que le projet respecte les dispositions de la circulaire du 6 janvier 2012 relative à la prévention des risques miniers résiduels ;
- ✓ Les extensions non closes (auvent, terrasse, parking) dans la limite de 10% de la surface de plancher existante.
- ✓ Les ouvrages techniques, aires de stationnement ouvertes au public et les bâtiments et installations nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone.
- ✓ Les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

N 2-2 : EN ZONE N 2

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et ouvrages techniques d'intérêt général
- Les carrières et les installations classées nécessaires à leur fonctionnement et leur exploitation, sous réserve :
  - ○ De ne pas entraîner de nuisance lourde pour le voisinage ○ De prévoir les modalités de remise en état du site en fin d'exploitation

- Les décharges et les dépôts de matériaux liés à l'exploitation des carrières

ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

N 4.1 : EAU

Toute extension de bâtiment doit être accompagnée d'un raccordement de l'ensemble du bâtiment au réseau public d'eau potable.

N 4.2 : ASSAINISSEMENT

Assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement. **Assainissement non collectif**

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, pour tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, les extensions ne pourront être autorisées qu'en fonction de l'aptitude des sols pour l'infiltration des eaux usées: après un avis favorable du service public d'assainissement non collectif (sur étude de sols à la parcelle).

Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être traitées conformément aux directives du SAGE de l'Arc, elles devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par la réalisation

d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Le volume de ce bassin devra stocker une capacité suffisante d'eau par m² imperméabilisé de bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès privatif, stationnement revêtus...

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

N 4.3 : RESEAUX DIVERS

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 m de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Dans les hameaux anciens (hameau des Frères, hameau des Putis), une implantation en limite séparative peut être autorisée ou prescrite le long des voies.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Dans les hameaux anciens (hameau des Frères, hameau des Putis), une implantation en limite séparative peut être autorisée ou prescrite le long des voies ou des limites séparatives, pour des raisons de cohérence architecturale (respect des alignements du bâti ancien) le bâtiment doit alors s'aligner à la hauteur des bâtiments adjacents.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit. En cas

d'affouillement, la mesure de la hauteur absolue est comptée à partir du terrain après travaux. En cas d'exhaussement, la mesure de la hauteur absolue est comptée à partir du terrain naturel.

La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder 7 m de hauteur absolue à l'exception des bâtiments liés à la carrière en secteur N2 dont la spécificité technique nécessite une hauteur supérieure.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les travaux sur les constructions existantes doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales : l'architecture des extensions et annexes doit être similaire à celle des bâtiments existants.

Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 m.

En limite séparative et sur les voies publiques et privées, elles seront constituées soit d'une haie vive, d'un grillage vert ou de grilles ; soit d'un muret, d'une hauteur maximum de 0,40 mètre. Sur ces murets pourront être posés une grille en fer ou une grillage vert.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes. Les brise-vues de quelques types que ce soit sont prohibés.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau et celles situées en zone inondable, les dispositions de l'article 6 du titre I portant sur les zones inondables s'appliquent.

Le portail d'entrée et le portillon seront proportionnés à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

ARTICLE N 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement de l'ensemble des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE 6 – SERVITUDES ET EMPLACEMENTS RESERVES

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

n°	largeur (m)	intitulé	bénéficiaire	surface (m²)
9	12	Elargissement de la RD8	département	13 835
10	20	Elargissement de la RD 8c	département	35 617
16		Aménagement de stationnement et voirie	commune	308
19		Aménagement du carrefour RD59/RD59c	commune	1 352
20	4	Création d'un chemin piéton	commune	822
21	4	Cheminement modes doux	commune	3 332
22	8	Elargissement du chemin du village	commune	973
23	6	Elargissement du chemin de Siège	commune	2 999
24	6/12	Elargissement du chemin de Bédouffe	commune	7 153
25	10	Elargissement du chemin de Gadie	commune	6 000
26	6	Elargissement du chemin de la Roque	commune	9 158
27	12	Elargissement du chemin des Vignes	commune	25 331
28	12	Elargissement de la route de St-Germain	commune	41 394
29	12	Elargissement du chemin des Putis	commune	26 586
30	12	Elargissement du chemin des Marres	commune	27 803
31	12	Elargissement du chemin des Frères	commune	12 537
32	8	Chemin des Platrières	commune	10 539
33	6	Elargissement du VC10	commune	2 725
34	6	Elargissement du chemin des Mérentiers	commune	6 140
36		Réservoir	commune	2 996
37	6	Elargissement du chemin de Chave	commune	868
38	10	Chemin de Chave	commune	3 667
39		Modernisation de la ligne ferroviaire Marseille-Aix	Réseau Ferré de France	6 889
40	15	Aménagement avenue du Roussillon	commune	1 886
101		Parking	commune	3 573
104		Aménagement de la gare	commune	10 278
105		Aire de retournement	commune	422
106		Aire de retournement transports en commun	commune	2 702
108	20	Raccordement RD8 Chemin des Barricades	commune	17 003
109	4	Cheminement modes doux	commune	2 007
110	4	Cheminement modes doux	commune	2 011
111	4	Cheminement modes doux	commune	1 156

112	4	Cheminement modes doux	commune	594
113		Cheminement modes doux	commune	829
n°	**largeur (m)**	**intitulé**	**bénéficiaire**	**surface (m²)**
114	4	Cheminement modes doux	commune	720
115	4	Cheminement modes doux	commune	929
117	3	Réseaux	commune	369
119		Maison des associations et logements sociaux	commune	6 636
121		Elargissement de voirie	commune	181
122		Extension du cimetière	commune	2 281
123		Aménagement de la RD6	département	1 205
125		Bassin de rétention	département	10 266
126		Bassin de rétention RD6	département	3 685
127	10	Rétablissement accès RD6 supprimé	commune	1 677
128		Création de voies d'accès pour les riverains suite à la fermeture des accès directs sur la RD6	commune	223
129		Cheminement modes doux	commune	880

SERVITUDES

Cf. annexe 5