

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de VERNOUX EN VIVARAIS

REGLEMENT



ZI du Bois des Lots
Allée du Rossignol
26130 SAINT PAUL TROIS CHATEAUX
Tel: 04 75 04 78 24
Fax: 04 75 04 78 29



Département de l'Ardèche



COMMUNE DE VERNOUX EN VIVARAIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

PIECE 5.1



ZI Bois des Lots
Allée du Rossignol
26 130 SAINT PAUL TROIS CHATEAUX

Téléphone : 04-75-04-78-24
Télécopie : 04-75-04-78-29

Réf doc : R20010 - ER01 - ETU - ME - 001 – 018

Ind	Etabli par	Approuvé par	Date	Objet de la révision
A	P.REY BARIAL	R.GIRARD	16/05/2013	Création
B	P.REY BARIAL	R.GIRARD	04/06/2013	Modifications suite aux remarques des PPA du 31 mai 2013 et compléments
C	P.REY BARIAL	R.GIRARD	12/02/2014	Modifications suite avis PPA
D	P.REY BARIAL	M. FINIELS	15/12/2017	Ouverture à l'urbanisation zone Auah

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....4

ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN	5
ARTICLE 2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET AUTRES REGLEMENTATIONS.....	5
ARTICLE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	8
ARTICLE 4- ADAPTATIONS MINEURES	9
ARTICLE 5- PERMIS DE DEMOLIR	10
ARTICLE 6- ARCHEOLOGIE PREVENTIVE	10
ARTICLE 7- DISPOSITIONS RELATIVES AUX EAUX PLUVIALES.....	11
ARTICLE 8- PRESCRIPTIONS DU PLU	11
8.1 ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER (EBC).....	11
8.2 ESPACES BOISES NON CLASSES.....	12
8.3 EMBLEMES RESERVES POUR VOIE ET OUVRAGE PUBLIC, INSTALLATION D'INTERET GENERAL ET ESPACE VERT	13
ARTICLE 9- ARTICLE XI –ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (UA, UB, UC) ET A URBANISER (AUah)	14

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

« U » 20

ZONE UA	21
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	21
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	23
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	31
ZONE UB	32
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	32
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	34
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	43
ZONE UC	44
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	44
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	46
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	56
ZONE UE	57
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	57
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	59
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	69
ZONE UHo	70
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	70
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	72
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	81
ZONE UI	82
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	82
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	84
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	91
ZONE UT	92
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	92
SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	94
SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	102

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AU ».....103

ZONE AUah	104
-----------------	-----

REGLEMENT ECRIT

PIECE 5.1

<i>SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL</i>	104
<i>SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</i>	107
<i>SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</i>	116

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

« A »117

<i>ZONE A</i>	118
<i>SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL</i>	118
<i>SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</i>	121
<i>SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</i>	129

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE OU FORESTIERE « N »130

<i>ZONE N</i>	131
<i>SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL</i>	131
<i>SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</i>	134
<i>SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</i>	143

TITRE VI – ANNEXES144

ANNEXE 1 - LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES ET LOCALISATION PREVUE POUR EQUIPEMENTS PUBLICS INSCRITS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES	145
<i>EMPLACEMENT RESERVE ER 1 – CREATION ET ELARGISSEMENT DE VOIRIE</i>	145
<i>EMPLACEMENT RESERVE ER 2 – CREATION CHEMINEMENTS DOUX</i>	145
<i>EMPLACEMENT RESERVE ER 3 – EQUIPEMENTS PUBLICS</i>	146
<i>EMPLACEMENT RESERVE ER 4 – AMENAGEMENT DE VOIRIE</i>	146
ANNEXE 2 - LEXIQUE	147
ANNEXE 3 - CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES	163
ANNEXE 4 - PALETTE CHROMATIQUE	164

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET AUTRES REGLEMENTATIONS

2.1 - LES REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) SE SUBSTITUENT A CELLES DES ARTICLES R.111-1 A R111-24 DU CODE DE L'URBANISME, A L'EXCEPTION DES ARTICLES D'ORDRE PUBLIC SUIVANTS QUI RESTENT APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL :

Article R. 111-2 : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »

Article R. 111-4 : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.* »

Article R. 111-15 : « *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.* »

Article R. 111-21 : « *Le projet 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.* »

2.2 - LES ARTICLES SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME DEMEURENT EGALEMENT APPLICABLES, SANS TENIR COMPTE DES DISPOSITIONS DU PRESENT REGLEMENT

2.2.1 - Sursis à statuer

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles L. 111-7 et L. 111-8 du Code de l'Urbanisme dans les cas suivants :

- **article L. 111-9 :** enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération,
- **article L. 111-10 :** projet de travaux publics ou opération d'aménagement,
- **articles L. 123-6 :** prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU,
- **articles L. 111-7 et L. 311-2 :** création d'une zone d'aménagement concertée,

2.2.2 – Lotissements

S'il existe des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, la liste de ces lotissements figure dans les annexes du PLU.

- **Article L. 442-9** : Caducité des règles d'urbanisme contenues dans les PLU.
- **Article L. 442-14** : Gel des dispositions d'urbanisme du lotissement pendant 5 ans.

2.2.3 – Permis de construire et desserte par les réseaux

- **Article L.111-4** : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménagement ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

2.2.4 - Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement

Ces questions sont traitées par le Code de l'Urbanisme aux articles suivants :

- **Article L. 123-1-2** : Localisation des aires de stationnement
- **Article L. 123-1-3** : Limitation du nombre de places de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

2.2.5 - Implantation des habitations légères de loisirs, installations des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings

Le Code de l'Urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre pour :

- Habitations légères de loisirs : R.111-31 et R.111-32, ainsi que L. 443-1, R. 421-2 b), R. 421-9 b), R. 443-6 ;
- Résidences mobiles de loisirs : R.111-33 à R.111-36 ;
- Caravanes : R.111-37 à R.111-40 ;
- Campings : R.111-41 à R.111-43.

2.2.6 - Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

Cette question est traitée par le Code de l'Urbanisme à l'article suivant :

- **Article L. 111-3** : « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou*

patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans est autorisée systématiquement dans le Code de l'Urbanisme, sauf justification particulière (sécurité publique, etc.). Pour Betton, en secteur NP, seule la reconstruction après sinistre est autorisée.

2.3 - INDEPENDAMMENT DES REGLES DU PLU QUI S'APPLIQUENT EN MATIERE D'AUTORISATIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS, S'AJOUTENT LES PRESCRIPTIONS PRISES AU TITRE DE LEGISLATIONS ET DE REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES, NOTAMMENT EN MATIERE :

- de code civil,
- de code de l'environnement,
- d'installations classées pour la protection de la nature et de l'environnement,
- de protection du patrimoine historique et esthétique issues des lois du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et du 2 mai 1930 sur les monuments naturels et les sites, ainsi que du secteur sauvegardé délimité par l'arrêté ministériel du 21 août 1986,
- de fouilles archéologiques, de prise en compte et de protection du patrimoine archéologique,
- de lotissements dont les règles d'urbanisme spécifiques sont en vigueur ou ont été maintenues à la demande des co-lotés (loi du 6 janvier 1986, article L.315.2.1 et R.315.44.1 et suivants du code de l'urbanisme),
- de normes de construction et d'habitation, notamment celles du code de la construction et de l'habitation,
- d'hygiène et de santé publique, notamment celles du code de la santé publique et du règlement sanitaire départemental,
- de sécurité contre l'incendie,
- de protection de la réception radiotélévisée,
- d'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite,
- de publicité, d'enseignes et de pré-enseignes, notamment celles du Règlement national de publicité et du Règlement local de publicité,
- de servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol conformément aux dispositions des articles R.126-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Seules les servitudes existantes à la dernière date inscrite sur les documents de ce P.L.U. y sont reportées, mais de nouvelles servitudes peuvent avoir été créées ultérieurement dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur en la matière et sont applicables.

ARTICLE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune de VERNOUX EN VIVARAIS est divisé :

- **En zones urbaines dites "zones U"**, qui correspondent soit à des territoires déjà urbanisés, soit à des territoires dans lesquels les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les dispositions du titre II du présent règlement s'appliquent à ces zones urbaines suivantes :

- o La **zone centrale** qui correspond au centre ancien repérée par l'indice **UA**,
 - o Les **zones mixtes à dominante d'habitat diversifié**, avec commerces et services le cas échéant, délimité au plan par un trait en pointillé et repérée par l'indice **UB**,
 - o Les **zones d'habitat pavillonnaire de densité moyenne à faible** correspondant aux quartiers les plus éloignées du centre ancien, délimité au plan par un trait en pointillé et repéré par l'indice **UC**,
 - o La **zone à vocation d'accueil d'activités commerciales**, délimitée au plan par un trait en pointillé et repérée par l'indice **UE** ;
 - o La **zone à vocation économique** délimitée au plan par un trait en pointillé et repérée par l'indice **UI** ;
 - o La **zone à vocation d'accueil installations hospitalières et des équipements à caractère médico-social, paramédical**, délimitée au plan par un trait en pointillé et repérée par l'indice **UHo** ;
 - o La **zone à vocation d'accueil des équipements touristiques**, délimitée au plan par un trait en pointillé et repérée par l'indice **UT**.
- **En zones à urbaniser dites "zones AU"**, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :
 - o Les **zones ouvertes à l'urbanisation à destination de l'habitat** dans les conditions définies par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement, délimitées au plan par un trait en pointillé et repérées par l'indice **AUah** ;
 - **En zones agricoles dites zone « A »**, qui correspondent aux territoires équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement. La zone A comprend deux secteurs :
 - o **Zone qui correspond aux terres à potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles**, délimité au plan par un trait en pointillé et repéré par l'indice **A** ;
 - o **Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées** dans lesquels les constructions sont autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, délimité par un trait en pointillé et repéré par l'indice **Ah** ;

- **Secteur agricole de protection paysagère renforcée** dans lesquels seules les constructions d'équipement public ou d'intérêt général sont autorisées, délimité par un trait en pointillé et repéré par l'indice **Ap**.

- **En zones naturelles dites "zones N"**, qui correspondent aux territoires équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, écologique ou pour les loisirs, soit de leur caractère d'espaces naturels soumis ou non à des contraintes ou à des risques.

Les dispositions du titre V du présent règlement s'appliquent aux zones naturelles suivantes :

- **La zone à caractère d'espaces naturels et forestiers**, délimitée au plan par un trait en pointillé et repérée par l'indice **N** ;
- **Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées** dans lesquels les constructions sont autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, délimitée au plan par un trait en pointillé et repérée par l'indice **N** ;
- La **secteur à vocation d'accueil des équipements sportifs et de loisirs**, délimitée au plan par un trait en pointillé et repérée par l'indice **NL** ;
- **Secteur de protection des jardins, parcs** pour des raisons esthétiques et, délimité au plan par un trait en pointillé et repérée par l'indice **Nj** ;
- **Secteur de protection du corridor écologique** de la Dunière, l'Eve et l'Eygas ainsi que de la zone humide du Lac aux Ramiers, délimité au plan par un trait en pointillé et repérée par l'indice **Np**.

Les plans de zonage comportent en outre :

- des espaces boisés classés (E.B.C.) prévus à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme ;
- des emplacements réservés (E.R.) prévus à l'article L.123-1 (8) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4- ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures en vertu de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme peuvent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles supposent en outre le faible dépassement de la norme.

ARTICLE 5- PERMIS DE DEMOLIR

Cette obligation d'obtenir un permis de démolir est instituée lorsque les travaux ont pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir (L. 421-3 du Code de l'Urbanisme),
- située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 (R. 421-28 a),
- inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques (R. 421-28 b),
- située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du Code du Patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du Code du Patrimoine (R. 421-28 c),
- située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'Environnement,
- identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7^e de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

ARTICLE 6- ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Conformément aux dispositions de l'article 2 de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi du 1^{er} août 2003, les autorités compétentes peuvent décider de saisir le préfet de région si elles estiment que, dans les cas de demande de permis de construire, d'aménager, de démolir, d'autorisations d'installations ou de travaux divers ainsi que d'autorisation de travaux d'affouillement, ces aménagements sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

Ces aménagements ne pourront être entrepris qu'après accomplissement des mesures de conservation ou de sauvegarde prescrites, le cas échéant, par le Préfet de Région.

Les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le Préfet de Région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestiges archéologiques devra être signalée immédiatement à la DRAC de la Région Rhône Alpes et entraînera l'application de fouilles archéologiques en application de la loi du 27 septembre 1941.

ARTICLE 7- DISPOSITIONS RELATIVES AUX EAUX PLUVIALES

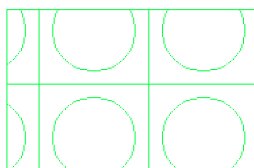
Dans les zones de limitation de l'imperméabilisation et de maîtrise des eaux de ruissellement délimitées dans la « **Pièce 6- Annexes techniques - 6.1-Annexes sanitaires- zonage eaux pluviales** », toute opération doit faire l'objet d'aménagement afin de :

- limiter l'imperméabilisation des sols
- assurer la collecte des eaux pluviales
- maîtriser l'écoulement des eaux de ruissellement

ARTICLE 8- PRESCRIPTIONS DU PLU

8.1 ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER (EBC)

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds.



Lorsque cette protection s'applique de façon linéaire à une haie, il est convenu qu'elle s'applique sur une largeur de 10 m (5 m de part et d'autre de l'axe de la haie) nonobstant l'épaisseur de la trame utilisée et l'échelle du plan, voir sous la couronne de l'arbre si celle-ci dépasse la largeur de 10 mètres.

L'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage semé de ronds, les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-3 et R. 130-1 à R. 130-20 du Code de l'urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont dispensés de déclaration préalable au Maire dans les cas suivants :

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L111-1 et suivants du Code Forestier;
- lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévus aux articles L.222-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du Code Forestier ou fait application d'un

règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code ;

- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (voir arrêté du 9 mars 2006).

La construction y est strictement interdite, sauf dans le cas où le bénéfice de l'article L. 130-2 du Code de l'urbanisme, rappelé ci-après, aura été accordé.

« Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins ».

« Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie du dit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins ».

« Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus par l'article L. 130-6 du code de l'urbanisme.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité ».

Conformément à l'article R. 130-17 du Code de l'Urbanisme, les possibilités de construction accordées en application du 2^{ème} alinéa de l'article L. 130-2 sont fixées par le décret prévu au 3^{ème} alinéa de celui-ci.

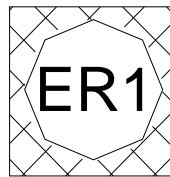
8.2 ESPACES BOISES NON CLASSES

Le défrichement des bois non classés « Espaces Boisés Classés » est soumis à autorisation préalable en application des articles L. 311-1, L. 311-2 et L. 312-1 du Code Forestier (bois de plus de 4 hectares ou issu d'un ensemble de plus de 4 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale).

L'arrêté préfectoral du 28 février 2003 a ramené la surface minimale pour le défrichement de 4 à 1 hectare.

8.3 EMBLEMES RESERVES POUR VOIE ET OUVRAGE PUBLIC, INSTALLATION D'INTERET GENERAL ET ESPACE VERT

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins (cf. trame ci-après) et répertoriés par un numéro de référence.



Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité (Etat, Département, District, Syndicat Intercommunal, Commune) ou le service ou organisme public bénéficiaire (article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme).

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 123-17, L. 230-1 et suivants et R. 123-10 du Code de l'Urbanisme :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme ;
- le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - o conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
 - o mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquiescer son terrain, il doit adresser sa demande au Maire de la Commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an ci-dessus cité, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

ARTICLE 9- ARTICLE XI –ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (UA, UB, UC) ET A URBANISER (AUah)

1. Principe général

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Rappel : en vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, « *Le projet 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.* »

Toutefois des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaires, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

Les dispositions du présent article ne sont pas exigées, ni pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, ni pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Il est recommandé de se reporter à l'annexe au présent document « cahier des recommandations architecturales – habiter le plateau de Vernoux »

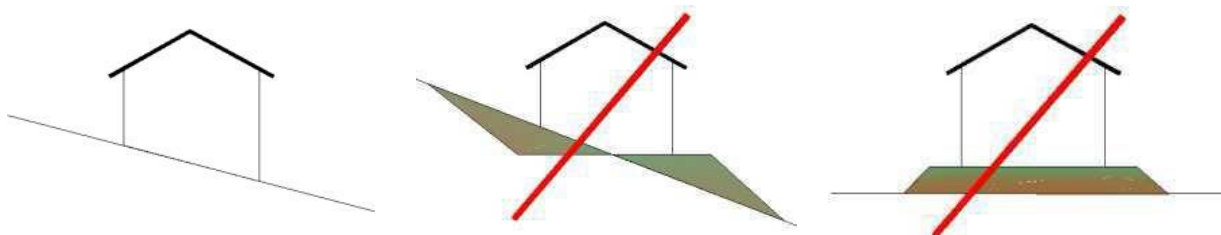
2. Insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées. Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites, de même que les imitations d'architectures d'une autre époque. L'insertion doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect de l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

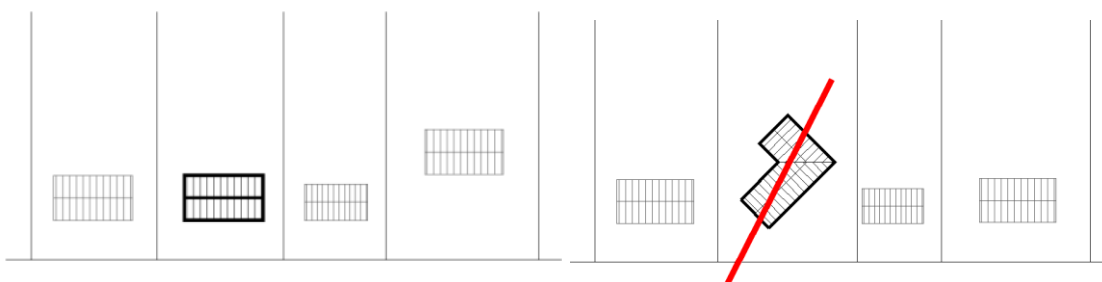
3. Implantation des constructions par rapport au terrain naturel

La construction doit être adaptée au terrain et étudiée en fonction de la pente du terrain d'assiette. Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.



4. Implantation des constructions par rapport aux voies

La construction doit être implantée parallèlement ou perpendiculairement aux voies. Toute implantation différente doit être techniquement justifiée.



5. Dispositions architecturales applicables aux constructions existantes

Volumétrie et toitures

Pour les restaurations et les extensions des constructions existantes, la nouvelle toiture pourra être réalisée conformément à l'ancienne.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment.

Façades

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes. Pour les enduits, il est recommandé de se reporter à l'annexe « palette chromatique » au présent document.

Les enduits

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinées à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, le mâchefer, etc. l'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site (béton, bois,...).

Les enduits de façades de teintes vives ou blancs sont proscrits.

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes. Pour les enduits, il est recommandé de se reporter à l'annexe « palette chromatique » au présent document.

Ouverture et menuiseries

En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment.

Les occultations des bords de type volets roulants et persiennes en tableau sont proscrits.

6. Dispositions architecturales applicables aux constructions neuves

Volumétrie et toitures

- Les volumes : les constructions projetées doivent présenter une simplicité des volumes
- Les gabarits sont adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes. En cas de grande longueur, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes
- Les toitures des constructions doivent avoir 2 pans. Leur pente sera comprise entre 25% et 40%.
- Le sens du faîtage devra être parallèle à celui des maisons avoisinantes

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux toitures des constructions d'expression architecturale contemporaine
- aux toitures des constructions annexes contiguës et des vérandas qui peuvent être constituées d'un seul pan, d'une pente comprise entre 10 et 40%
- aux toitures des constructions annexes implantées sur limites séparatives
- aux toitures végétalisées dont la pente peut être comprise en 0% et 30%

Matériaux :

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles de teinte terre cuite ou vieillie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions d'expression architecturale contemporaine

- pour les annexes non contiguës d'une surface de plancher inférieure à 20 m².
- Pour les toitures de vérandas et les avancées du toit (marquise, auvent,...), les matériaux devront cependant respecter une cohérence de nature et d'aspect avec ceux employés pour la construction principale
- Pour les toitures végétalisées

La couverture doit être assurée par des matériaux visuellement identiques à des utiles. Seront proscrits les plaques en fibrociment et la tôle ondulée ou de type « bac acier ».

Les éléments de surface posés en toiture (dispositifs solaires) doivent être intégrés harmonieusement à la toiture.

Façade

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue ou à l'échelle de l'opération

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes. Pour les enduits, il est recommandé de se reporter à l'annexe « palette chromatique » au présent document.

Les enduits

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, le mâchefer, etc. l'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site (béton, bois,...).

Les enduits de façades de teintes vives ou blancs sont proscrits.

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes. Pour les enduits, il est recommandé de se reporter à l'annexe « palette chromatique » au présent document.

Autres éléments de façade

Les balcons, garde-corps, marquises, auvents,... devront être d'aspect simple et sobre

Façades commerciales

- La pose de vitrine devra se faire en retrait de la façade
- Le système de fermeture sera de type droit et amovible

Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions. (Fenêtres plus hautes que larges)

L'utilisation des ouvrants à la française sont recommandés

Dans les secteurs de constructions traditionnels, les façades principales ou sur rue devront être équipées de volets battants. Les systèmes d'occultation devront présenter une unité de traitement soit par volume du bâtiment, soit par façade.

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie.

Les clôtures

Les clôtures seront constituées :

- Sur rue, d'un mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 1 m surmonté d'un dispositif d'aspect simple (grillage, grille, barreaudage,...) doublé d'une haie vive. L'ensemble (muret + dispositif ajouré) n'excédant pas une hauteur de 2 m.
- En limites séparatives, d'une clôture constituée :
 - o soit en mur plein d'une hauteur de 2 m maximale
 - o soit d'un mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 1 m surmonté d'un dispositif d'aspect simple (grillage, grille, barreaudage,...). L'ensemble (muret + dispositif ajouré) n'excédant pas une hauteur de 2 m.
 - o soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m.

En fonction de l'environnement des adaptations mineures peuvent être accordées ou prescrites en vue d'harmoniser les implantations nouvelles par rapport aux constructions existantes.

En cas de différence de hauteur entre deux fonds. La hauteur de la clôture est calculée à partir du fond le plus haut (qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé ou avec une voie ou emprise publique).

Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie vive d'essences locales.

Les enduits des clôtures devront être en harmonie avec la construction principale tant en matière de coloris que de matériaux employés.

- Les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage, ne devront pas gêner la visibilité.
- Les dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.

Dispositions diverses

- Les paraboles et les dispositifs de climatisation devront s'intégrer dans la construction par tout moyen adapté. En cas d'impossibilité technique, ces dispositifs devront être masqués afin de ne pas être visibles depuis la voie publique ou privée.
- Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou masquées par un écran végétal.
- Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres, etc. seront autant que faire se peut intégrer dans les murets de clôture ou dans les murs de la construction elle-même.
- Les antennes de télévision, de téléphonie mobile, les antennes paraboliques de réception par satellite, ainsi que les mâts d'antennes destinés à l'émission d'ondes hertziennes ou radio devront être implantés de manière à ne pas porter atteinte au site et aux paysages, ni au caractère architectural de l'immeuble. Elles seront également implantées en retrait de la

façade, le moins visible depuis la voie publique ; elles ne débordent en aucun cas en saillie sur le domaine public.

Dispositions applicables aux constructions utilisant des énergies renouvelables

- Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientations des façades...).
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés à conditions d'en limiter l'impact visuel.

**TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES « U »**

ZONE UA

Caractéristiques générales de la zone UA

La zone UA est une zone de centralité urbaine dense à renforcer, à conforter, à caractère central d'habitat, d'activités, de commerces, de services, de bureaux et d'équipements, et dans laquelle les constructions ont vocation à être édifiées en ordre continu et à l'alignement des voies.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

- les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et caravanings ;
- le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules d'au moins 5 unités ;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- les affouillements et les exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur) sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts et installations présentant des nuisances pour le voisinage ;
- les constructions et installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à la vie du quartier et qui ne sont pas incompatibles avec le caractère urbain de la zone (conditions cumulatives) ;
- les constructions artisanales de plus de 250 m² de surface de plancher ou présentant des nuisances ;
- les bâtiments agricoles d'élevage et les nouveaux bâtiments agricoles ;
- les constructions industrielles ;
- les entrepôts commerciaux supérieurs à 100 m² ;
- les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en communs ;
- les antennes de radiotéléphonie et les équipements de téléphonie mobile sur et à moins de 50 m des bâtiments affectés aux logements et équipements collectifs d'intérêt général ;

Article UA 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

- la reconstruction dans cette zone des bâtiments sinistrés est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone ;
- La transformation des établissements et entrepôts existants avant la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, dont l'interdiction figure à l'article UA1 ci-avant, est autorisée sous réserve que les travaux soient de nature à atténuer la gêne causée au voisinage ;
- Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante ainsi que les dépendances techniques nécessaires à ces constructions peuvent être autorisées en cette zone sous réserve, en particulier :
 - o Que les travaux envisagés aient pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces constructions ;
 - o Que les travaux autorisés aient pour objet d'améliorer les conformités de la construction avec les règles de la zone ou soient sans effet à leur égard, ou soient imposées par des considérations architecturales nonobstant les dispositions des articles 6 à 8 de la zone
- les annexes sont autorisées à raison de deux annexes par habitation (garage, abri de jardin, pool house, cellier, ...), plus une piscine le cas échéant ;
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement ;
- Les chaufferies, climatisations,... à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone et sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante ;
- les installations y compris classées liées au fonctionnement des équipements d'intérêt public ;
- les capteurs solaires et photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- les installations de production d'énergie éolienne à condition que ces éoliennes soient à axe verticale, intégrées aux bâtiments et installées de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage ;
- le changement de destination des garages existants à la date d'approbation du PLU pour des destinations autres que commerces, artisanat d'art et services.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 – Accès et voiries

1. Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, ...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire les exigences en matière de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, Personne à Mobilité Réduite) ainsi que la continuité de la chaîne de déplacements.

2. Accès

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées ;
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ;
- Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large
- Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

3. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 m. toutefois cette emprise peut être réduite à 3.5 m en cas d'opération d'ensemble ou lorsqu'il existe une autre voie d'accès ;
- En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) ;

- Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès ;

Article UA 4 – Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ description du système de distribution et d'alimentation en eau potable- évaluation du bilan besoins/ressources ».

2. Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

En cas d'absence du réseau collectif, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif non collectif d'assainissement, adapté à la nature géologique du sol et à la topographie du terrain concerné conformément aux prescriptions édictées par l'étude technique présentée au zonage d'Assainissement et de la réglementation en vigueur.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

b. Eaux résiduaires industrielles et artisanaux

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

c. Eaux pluviales

Toutes utilisations ou occupations du sol ou modification de son utilisation amenant à modifier l'écoulement des eaux pluviales, doit faire l'objet d'un système de rétention/d'infiltration propre au projet (soit au niveau de la parcelle ou à l'échelle de l'opération pour les opérations d'aménagement), dimensionné sur la base des préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage eaux pluviales ».

3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution

Les constructions, installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, ou pour toute nouvelle construction, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF-GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunications.

Article UA 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Règle générale

Les constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer (dans le cas de voies privées existantes ou projetées, l'alignement est pris à la limite effective de la voie) dans une bande de 15 m de profondeur.

D'autres implantations, en recul par rapport à l'alignement sur voies publiques et privées, pourront être néanmoins être admises ou requises avec un recul ne pouvant toutefois pas excéder 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques dans les cas suivants:

- pour assurer la continuité des fronts bâtis existants sur les parcelles voisines ;
- pour créer des séquences de façades ;
- dans le cas d'extension d'immeubles existants ;
- dans le cas de parcelles situées en limite de zones ;
- Dans le cas d'une construction annexe à l'habitation placée à l'arrière d'un bâtiment située à l'alignement ;
- Dans le cas où la construction projetée concerne un ensemble d'îlots, un îlot entier ou au moins deux faces contiguës d'un même îlot ou encore une unité foncière de grande longueur de front sur rue supérieure à 15 mètres ;

2. Saillies et encorbellements

Des saillies, d'une profondeur maximale de 1.5 mètres, sont autorisés en surplomb des voies publiques, à condition qu'elles se situent à 4.30 mètres minimum du niveau de la dite voie, et sous réserve qu'elles respectent le règlement de voirie en vigueur.

3. Equipements publics et d'infrastructure

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisé dans le but d'intérêt général (WC, postes de transformation, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale

Dans une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement, toute construction doit être édifiée en ordre continu c'est-à-dire d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois :

- si cette règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 15 mètres de longueur, le bâtiment peut être édifié que sur une des limites latérales. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi- hauteur avec un minimum de 4 mètres.
- Si cette règle est rendue impossible par l'existence d'une servitude ou la nécessité de protéger un élément naturel, la construction peut être autorisée à s'implanter partiellement en retrait des limites. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi- hauteur avec un minimum de 3 mètres et sous réserve que la façade retour soit traitée comme un prolongement de la façade sur rue.
- Les constructions annexes peuvent être autorisées en limite de fond de parcelle sous réserve de ne pas excéder 4 mètres de hauteur en tout point.

Au-delà de la bande précitée de 8 mètres, toute construction ou partie de construction qui ne serait pas implantée en limite séparative peut être édifiée sur une ou plusieurs limites séparatives.

2. Dispositions particulières relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif.

Les constructions nouvelles et leur extension pourront s'implanter soit sur un ou plusieurs limites séparatives de propriété, soit isolées des limites séparatives.

- En cas de retrait de la façade ou partie de la façade comportant des baies, la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement de ces façades au point de la limite séparative la plus proche ne peut être inférieure à 4 mètres.
- En cas de retrait de la façade ou partie de façade aveugle, la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement de ces façades au point de la limite séparative la plus proche ne peut être inférieure à 2.5 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, téléphone,...) et à leurs locaux techniques.

Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. La distance minimale entre deux constructions non contiguës

La distance minimale entre deux constructions non contiguës même aveugles, ne peut être inférieure à 4 mètres.

2. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ ou d'intérêt collectif.

Article UA 9 – Emprise au sol

Non réglementé

Article UA 10 – Hauteur des constructions

Les hauteurs doivent être mesurées de la façon suivante :

- Par rapport au sol naturel apparent, avant travaux. Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 15 mètres qui sont tracées le long de la ligne de plus grande pente ;
- Jusqu'à l'égout du toit de la construction.

1. Règle générale

- la hauteur d'une construction, dans le cas de mitoyenneté ou d'alignement, ne doit pas excéder la hauteur des constructions voisines implantées en limite séparative mesurées à l'égout du toit.

2. Dispositions particulières

- dans le cas des annexes, la hauteur maximale ne devra excéder plus de 3.50 mètres à l'égout du toit ;
- Dans le cas de l'aménagement, la réhabilitation d'un bâtiment existant dépassant la hauteur mentionnée au point 1 du présent article, la hauteur initiale du bâti devra être conservée.

3. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ ou d'intérêt collectif.

4. Dispositions relatives aux dispositifs des réseaux d'intérêt public de transmission et réception hertziennes

Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'intérêt public de transmission et de réception d'ondes hertziennes (antennes de téléphonie mobile, etc.) ne sont pas soumis à des règles de hauteur.

Article UA 11 – Aspect extérieur

Se reporter au Titre I – Dispositions générales « **Article XI- aspect extérieur des constructions applicables aux zones urbaines (UA, UB, UC), et à urbaniser (AUah)** »

Article UA 12 – Stationnement

1. Rappel

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

2. Caractéristiques dimensionnelles

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,40 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement d'au moins 5 mètres pour permettre les manoeuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

Les places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite doivent présenter une largeur minimum de 3.30 mètres et un passage de 0,80 mètre. Il est rappelé que le stationnement doit être conforme aux dispositions en vigueur relative à l'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite).

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

3. Nombre d'emplacements

En cas de construction neuve, de création de surface de plancher, chaque opération devra s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places de stationnement qui ne peut être inférieur à :

Catégorie		Ratio applicable
Habitat	Individuel	2 places par logement dont une non close
	Collectif	1 place de stationnement pour 70 m ² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement 1.5 places par logement dans le cas d'une opération de plus de 10 logements individuels (type accolé ou autre)
Activités	Commerces, services	1 place de stationnement par 80m ² , avec au minimum 1 place par unité.
	Activités	
	Restaurants	1 place pour 40 m ² de salle avec au minimum 1 place par unité.

Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places réglementairement exigées, elle doit être retrouvée conformément aux dispositions générales de l'article 12.

4. Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de transformations, d'extensions, de changements de destination :

- en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher créées,
- en cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée développée sans déduction des surfaces de plancher initiales.

Lorsqu'il y a création de logement par subdivision d'un bâtiment existant, il doit y avoir création d'une place de stationnement par logement nouvellement créé.

5. Dispositions applicables aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif

L'expression des besoins de stationnement sera proportionnée à l'effectif des employés et de la population accueillie.

5% des superficies de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par établissement.

6. Dispositions applicables aux opérations de logement social

Ces normes s'appliquent à toutes les opérations de logement à l'exception des opérations de logement social concernées par les dispositions relatives à la loi de la lutte contre l'exclusion :

- pour les constructions de logements locatifs acquis et le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, destinées aux personnes défavorisées mentionné à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, la réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée,
- pour les autres constructions de logements locatifs financées avec des prêts aidés par l'Etat, une seule aire de stationnement sera exigée par logement.

Article UA 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés

1. Plantations existantes

Les plantations existantes doivent autant que possible être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

2. Obligation de planter et végétaliser

- Les espaces libres de constructions non occupées par les aires de stationnement et non indispensables à la circulation automobile devront être perméables et entretenus sur la totalité de leur surface.
- La construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural tel qu'imposé à l'article UA 11, seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Il est rappelé que les aires de stationnement de surface doivent pour leur part être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux emplacements de stationnement.

Les haies vives doivent être constituées de préférence d'essences variées. Pour les haies, arbustes et arbres, les essences envahissantes, allergènes, urticantes, piquantes ou propageant le feu bactérien sont à éviter.

Il est rappelé enfin que les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres ne peuvent être situées à moins de 2 mètres des limites séparatives. Les plantations arbustives inférieures à 2 mètres de hauteur peuvent se situer à 0,50 mètre minimum des limites.

3. Volet paysager

L'aménagement paysager prévu dans les dossiers de demandes d'autorisation doit être complet. Les sujets et aménagements présents sur le site avant travaux doivent être précisément recensés.

Après examen des dossiers, les services instructeurs de la Ville pourront demander que les sujets et aménagements remarquables soient conservés et protégés.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 – Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

ZONE UB

Caractéristiques de la zone

La zone UB est une zone urbaine de transition entre le centre ancien et les zones pavillonnaires, de densité élevée à moyenne à caractère principal d'habitat. Les constructions y sont édifiées partiellement en ordre continu et à l'alignement des voies. Cette zone a vocation également à accueillir une certaine diversité de fonctions : habitat, commerces et services. L'objectif de mixité urbaine doit permettre de réunir au sein de cette zone des activités ou services compatibles avec la présence d'habitat, de bureaux, des équipements collectifs ...

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

- les constructions à usage d'activité industrielle, d'entrepôts ou de stockage et leurs(s) extension(s) ;
- les installations classées entraînant un périmètre de protection ;
- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de matériel, de matériaux, de déchets, de véhicules désaffectés à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en communs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- les terrains de camping et de caravanings ;
- les parcs d'attractions ;
- les bâtiments agricoles d'élevage et les nouveaux bâtiments agricoles ;
- les antennes de radiotéléphonie et les équipements de téléphonie mobile sur et à moins de 50 mètres des bâtiments affectés aux logements et équipements collectifs d'intérêt général ;

Article UB 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

- les piscines et les annexes sous réserve qu'elles constituent le complément d'une habitation existante ;
- les chaufferies, climatisations, etc..., à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone ainsi que les installations y compris classées liées au fonctionnement des équipements d'intérêt public ;
- les climatiseurs sous réserve qu'ils soient installés sur la façade la moins visible de la rue, et qu'ils soient implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage ;
- les affouillements et exhaussements du sol de moins de 2 mètres de hauteur ou de profondeur et de moins de 100 m² de superficie ; ou ceux liés, soit à des types d'occupation

ou d'utilisation des sols admis, soit à des travaux d'intérêt général nécessaires à l'équipement et au paysagement de la zone ;

- Les installations classées non visées à l'article 1, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- Les constructions nécessaires à l'extension d'activités à usage d'artisanat, ne sont autorisées qu'à condition que les activités ne soient pas sources de nuisances (odeurs, bruit, poussières,..) vis à vis de l'habitat ;
- les installations de production d'énergie éolienne à condition que ces éoliennes soient à axe verticale, intégrées aux bâtiments et installées de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.
- les capteurs solaires et photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 – Accès et voiries

1. Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, ...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire les exigences en matière de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, Personne à Mobilité Réduite) ainsi que la continuité de la chaîne de déplacements.

2. Accès

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées ;
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ;
- Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large
- Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

3. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 m. toutefois cette emprise peut être réduite à 3.5 m en cas d'opération d'ensemble ou lorsqu'il existe une autre voie d'accès ;
- Les voies nouvelles devront de préférence être traversantes et raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (piétons/cycles) ;
- En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur

extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) ;

- Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès ;

Article UB 4- Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ description du système de distribution et d'alimentation en eau potable- évaluation du bilan besoins/ressources ».

2. Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

b. Eaux résiduaires industrielles et artisanaux

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur.

L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

c. Eaux pluviales

Toutes utilisations ou occupations du sol ou modification de son utilisation amenant à modifier l'écoulement des eaux pluviales, doit faire l'objet d'un système de rétention/d'infiltration propre au projet (soit au niveau de la parcelle ou à l'échelle de l'opération pour les opérations d'aménagement), dimensionné sur la base des préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage eaux pluviales ».

3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution

Les constructions, installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, ou pour toute nouvelle construction, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF-GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunications.

Article UB 5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

1. Règle générale

Les constructions nouvelles doivent s'implanter soit :

- à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer (dans le cas de voies privées existantes ou projetées, l'alignement est pris à la limite effective de la voie) lorsque la construction se trouve entre des constructions existantes ou en continuité implantées à l'alignement ;
- A une distance d'au moins 6 mètres par rapport à l'axe des voies publiques existantes.
- L'implantation des piscines non couvertes devront toutefois respecter un recul minimal de 2 mètres.

Les clôtures, portails et autres modes de fermeture des accès aux habitations doivent s'implanter à une distance minimale de 2 m du bord de la voie publique ou privée.

2. Saillies et encorbellements

Toutefois certains éléments de construction peuvent occuper l'emprise de la marge de recul : clôtures et rampes d'accès, perrons, débord de toit, corniches et balcons, auvents, marquises,... sont autorisés dans la limite de 2 m depuis le nu de la façade

3. Equipements publics et d'infrastructure

Les constructions nouvelles doivent s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées (existantes, à modifier ou à créer) et de 8 mètres minimum au droit des accès garages (dans le cas de voies privées existantes ou projetées, l'alignement est pris à la limite effective de la voie).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

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

1. Règle générale

Compte tenu du caractère intermédiaire de la zone, les constructions nouvelles doivent être édifiées soit :

- en ordre continu ;
- soit en recul des limites séparatives de propriété à une distance égale à la demi- hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

En cas de façade comportant des baies secondaires, la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement de ces façades au point de la limite séparative le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Le recul se calcule par rapport aux limites de chaque lot d'un terrain divisé.

Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de 1,5 mètre de profondeur.

Les constructions annexes peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées ou voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3.80 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel, qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres et la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 13 mètres. Tout autre type de construction présentant une façade aveugle devra respecter la règle de recul suivante : la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement de cette façade au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres

2. Dispositions particulières relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif

Les constructions nouvelles et leur extension doivent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives de propriété, soit isolées des limites séparatives.

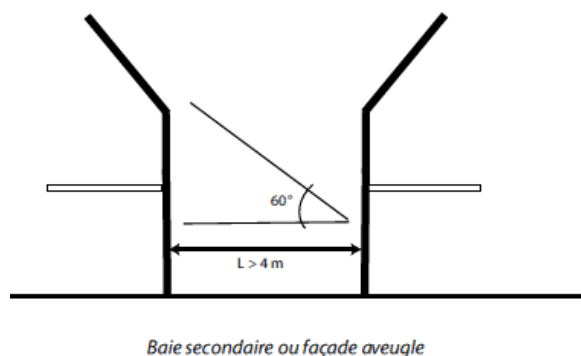
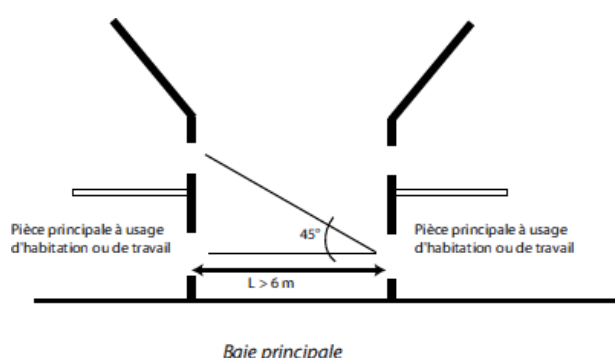
Si les constructions ne joignent pas les limites séparatives, elles doivent être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

Article UB 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Les constructions nouvelles seront implantées de manière que :

- les baies principales existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal, avec une distance minimum de 6 m (ramenée à 4 m dans le cas particulier d'un patio) ;
- les baies secondaires existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 60° , avec une distance minimum de 4 m.



Dans le cas d'une construction à usage d'annexe à l'habitation (garage, buanderie, etc...) d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres, la distance minimale par rapport à l'habitation, peut être ramenée à 4 mètres quelle que soit la hauteur des autres constructions.

2. La distance minimale entre deux constructions non contiguës

La distance minimale entre deux constructions non contiguës même aveugles, ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces prospects sont établis à partir du sol naturel avant remaniement et/ou terrassement.

3. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ ou d'intérêt collectif.

Article UB 9- Emprise au sol

Non réglementé

Article UB 10- Hauteur des constructions

Les hauteurs doivent être mesurées de la façon suivante :

- Par rapport au sol naturel apparent, avant travaux.
- Jusqu'à l'égout du toit de la construction, ouvrages techniques, cheminées,...
- La hauteur des constructions est définie par une hauteur mesurée à l'égout du toit différente selon la localisation de la construction, à proximité ou non d'autres constructions existantes.

1. Règle générale

- la hauteur d'une construction, dans le cas de mitoyenneté ou d'alignement, ne doit pas excéder la moyenne des hauteurs des constructions voisines implantées en limite séparative mesurées à l'égout du toit.
- Dans les autres cas, les constructions ne devront pas excéder plus de 9 m à l'égout du toit mesurées à partir du sol naturel.
- dans le cas des annexes, la hauteur maximale ne devra excéder plus de 3.50 mètres à l'égout du toit.

2. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ ou d'intérêt collectif.

3. Dispositions relatives aux dispositifs des réseaux d'intérêt public de transmission et réception hertziennes

Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'intérêt public de transmission et de réception d'ondes hertziennes (antennes de téléphonie mobile, etc.) ne sont pas soumises à des règles de hauteur.

Article UB 11- Aspect extérieur

Se reporter au Titre I – Dispositions générales « **Article XI- aspect extérieur des constructions applicables aux zones urbaines (UA, UB, UC), et à urbaniser (AUah)** »

Article UB 12- Stationnement

1. Rappel

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

2. Caractéristiques dimensionnelles

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,40 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement d'au moins 5 mètres pour permettre les manoeuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

Les places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite doivent présenter une largeur minimum de 3,30 mètres et un passage de 0,80 mètre. Il est rappelé que le stationnement doit être conforme aux dispositions en vigueur relative à l'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite).

Les rampes d'accès desservant les sous-sols ne devront pas avoir une pente supérieure à 20 %. Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, elles devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine publique un palier d'au moins 4 mètres de longueur, avec une pente maximale de 5%.

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

3. Nombre d'emplacements

En cas de construction neuve, de création de surface de plancher, chaque opération devra s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places de stationnement qui ne peut être inférieur à :

Catégorie		Ratio applicable
Habitat	Individuel	2 places par logement
	Collectif	1 place de stationnement pour 70 m ² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement 1.5 places par logement dans le cas d'une opération de plus de 10 logements individuels (type accolé ou autre)
Activités	Commerces, services ayant une surface de vente inférieure ou égale à 300 m ²	Aucune place de stationnement n'est requise
	Commerces, services ayant une surface de vente supérieure à 300 m ²	1 place de stationnement par tranche de 40 m ² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m ² .
	Activités	1 place de stationnement par 80 m ² , avec au minimum 1 place par unité.
	Hôtels et assimilés	1 place de stationnement par chambre jusqu'à 40 chambres, plus 0,5 place par chambre supplémentaire
	Restaurants	1 place pour 40 m ² de salle

		avec au minimum 1 place par unité.
	Etablissements scolaires	2 places de stationnement par classe.

Pour les établissements scolaires, à ces places de parking s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars ainsi que les garages ou les abris pour les deux roues.

Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places réglementairement exigées, elle doit être retrouvée conformément aux dispositions générales de l'article 12.

Pour les deux roues motorisées (motos), il sera demandé en outre un emplacement à raison de 1m² pour 5 logements.

Pour les véhicules deux roues non motorisés (vélos)

Catégorie		Ratio applicable
Habitat		Pour les opérations d'ensemble comptant 10 logements et plus, il sera créé un parking de stationnement couvert pour les deux roues comportant des arceaux de fixation de sécurité à raison d'un emplacement pour cinq logements.
Activités	Commerces, services	1 place pour 100 m ²
	Etablissements scolaires	5 places par classe

4. Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de transformations, d'extensions, de changements de destination :

- en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher créées,
- en cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée développée sans déduction des surfaces de plancher initiales.

5. Dispositions applicables aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif

. L'expression des besoins de stationnement sera proportionnée à l'effectif des employés et de la population accueillie.

5% des superficies de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par établissement.

6. Dispositions applicables aux opérations de logement social

Ces normes s'appliquent à toutes les opérations de logement à l'exception des opérations de logement social concernées par les dispositions relatives à la loi de la lutte contre l'exclusion :

- pour les constructions de logements locatifs acquis et le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, destinées aux personnes défavorisées mentionné à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, la réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée,
- pour les autres constructions de logements locatifs financées avec des prêts aidés par l'Etat, une seule aire de stationnement sera exigée par logement.

Article UB 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés

Les plantations existantes doivent autant que possible être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

1. Obligation de planter et végétaliser

Une proportion au moins égale à 10 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être :

- aménagée en espaces verts en pleine terre – à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée, plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de cette même surface libre de toute construction.
- Pour les bâtiments et les équipements à caractère public ou d'intérêt collectif, une proportion au moins égale à 10 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être aménagée en espaces verts en pleine terre – ou aires de jeux et de loisirs perméables - à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée.
- Les parties engazonnées et plantées des dalles de couverture des parkings enterrés, semi-enterrés ou de rez-de-chaussée pourront être prises en compte dans le calcul des surfaces minimales exigibles en surfaces végétalisées, à condition qu'elles se situent à moins de 4 mètres de hauteur par rapport au sol naturel, et qu'elles soient traitées de façon à rendre leur plantation durable (épaisseur de terre végétale au-dessus du complexe d'étanchéité supérieure à 0,40 mètre)

Il est rappelé que les aires de stationnement de surface doivent pour leur part être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux emplacements de stationnement. Ces plantations devront être réparties de manière homogène sur l'aire de stationnement afin de garantir l'ombrage.

Dans le cas où la limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

En limite de parcelle, les plantations en clôture seront de préférence de type haies champêtres, arbres et arbustes d'essences locales. Par ailleurs, les essences envahissantes, allergènes, urticantes, piquantes ou propageant le feu bactérien sont à éviter.

Il est rappelé enfin que les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres ne peuvent être situées à moins de 2 mètres des limites séparatives. Les plantations arbustives inférieures à 2 mètres de hauteur peuvent se situer à 0,50 mètre minimum des limites.

La construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

2. Volet paysager

L'aménagement paysager prévu dans les dossiers de demandes d'autorisation doit être complet. Les sujets et aménagements présents sur le site avant travaux doivent être précisément recensés.

Après examen des dossiers, les services instructeurs de la Ville pourront demander que les sujets et aménagements remarquables soient conservés et protégés.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14- Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

ZONE UC

Caractéristiques de la zone

La zone UC s'étend sur les zones périphériques du centre village. Elle se caractérise par une densité moyenne à faible à vocation d'habitat sous forme pavillonnaire. Cette zone a vocation à accueillir principalement de l'habitat édifié en ordre discontinu.

Elle comporte de sous- secteurs :

- Secteur UC1 de densité moyenne
- Secteur UC2 de densité faible se situant en périphérie la plus éloignée du centre village

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

- les constructions à usage d'activité industrielle, d'entrepôts ou de stockage et leurs(s) extension(s) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UD2 ;
- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de matériel, de matériaux, de déchets, de véhicules désaffectés à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et ou fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en communs ;
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de services de plus de 200 m² de surface de plancher ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- les terrains de camping et de caravanings ;
- les parcs d'attractions ;
- les bâtiments agricoles d'élevage et les nouveaux bâtiments agricoles ;

Article UC 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

- les piscines et les annexes sous réserve qu'elles constituent le complément d'une habitation existante ;
- l'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas dépasser au total 250 m² de surface de plancher ;
- les chaufferies, climatisations, etc..., à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone ainsi que les installations y compris classées liées au fonctionnement des équipements d'intérêt public ;
- les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site ;
- Les installations classées non visées à l'article 1, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables, qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection (conditions cumulatives)
- Les constructions nécessaires à l'extension d'activités à usage d'artisanat, ne sont autorisées qu'à condition que les activités ne soient pas sources de nuisances (odeurs, bruit, poussières,..) vis à vis de l'habitat ;
- les installations de production d'énergie éolienne à condition que ces éoliennes soient à axe verticale, intégrées aux bâtiments et installées de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 – Accès et voiries

1. Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, ...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire les exigences en matière de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, Personne à Mobilité Réduite) ainsi que la continuité de la chaîne de déplacements.

2. Accès

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées ;
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ;
- Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large
- Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles- ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

3. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 m. toutefois cette emprise peut être réduite à 3.5 m en cas d'opération d'ensemble ou lorsqu'il existe une autre voie d'accès ;
- Les voies nouvelles devront de préférence être traversantes et raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (piétons/cycles) ;
- En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur

extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères , de lutte contre l'incendie) ;

- Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès ;
- Les portails doivent être implantées à 4 mètres de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°. Ce retrait est porté à 5 mètres de l'alignement des routes départementales

Article UC 4- Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ description du système de distribution et d'alimentation en eau potable- évaluation du bilan besoins/ressources ».

2. Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

En cas d'absence du réseau collectif, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif non collectif d'assainissement, adapté à la nature géologique du sol et à la topographie du terrain concerné conformément aux prescriptions édictées par l'étude technique présentée au zonage d'Assainissement et de la réglementation en vigueur.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

b. Eaux résiduaires industrielles et artisanaux

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur.

L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

c. Eaux pluviales

Toutes utilisations ou occupations du sol ou modification de son utilisation amenant à modifier l'écoulement des eaux pluviales, doit faire l'objet d'un système de rétention/d'infiltration propre au projet (soit au niveau de la parcelle ou à l'échelle de l'opération pour les opérations d'aménagement), dimensionné sur la base des préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales (annexé à la pièce 6.1 Annexes sanitaires du PLU).

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage eaux pluviales ».

3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution

Les constructions, installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, ou pour toute nouvelle construction, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF-GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunications.

Article UC 5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

1. Règle générale

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées (existantes, à modifier ou à créer), et de 8 mètre minimum au droit des accès garages (dans le cas de voies privées existantes ou projetées, l'alignement est pris à la limite effective de la voie) sauf :

- Le long de la RD 21 où le recul minimum est porté à 15 mètres de l'axe de la voie ;
- Le long des autres routes départementales où le recul minimum est porté à 10 mètres de l'axe de la voie.

2. Equipements publics et d'infrastructure

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

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

1. Règle générale

Toute construction doit être implantée en recul des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Le recul se calcule par rapport aux limites de chaque lot d'un terrain divisé.

Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de 1,5 mètre de profondeur.

Les constructions annexes peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées ou voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 4 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

Lorsque la construction est adossée à un bâtiment existant, celle-ci peut s'implanter en limite séparative.

L'implantation des piscines non couvertes devra respecter un recul minimal de 2 mètres.

2. Dispositions particulières relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif

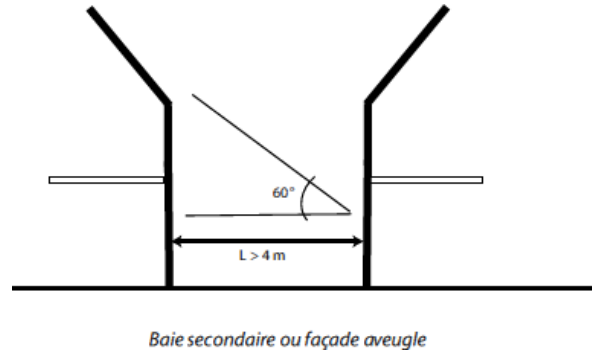
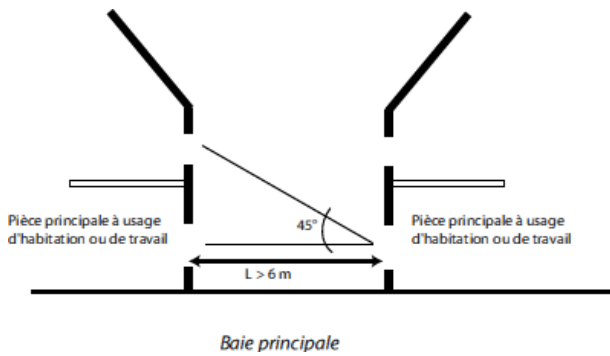
Les constructions nouvelles et leur extension doivent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives de propriété, soit isolées des limites séparatives. Si les constructions ne joignent pas les limites séparatives, elles doivent être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

Article UC 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Les constructions nouvelles seront implantées de manière que :

- les baies principales existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal, avec une distance minimum de 6 m (ramenée à 4 m dans le cas particulier d'un patio) ;
- les baies secondaires existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 60°, avec une distance minimum de 4 m.



Dans le cas d'une construction à usage d'annexe à l'habitation (garage, buanderie, etc...) d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres, la distance minimale peut être ramenée à 4 mètres quelle que soit la hauteur des autres constructions.

2. La distance minimale entre deux constructions non contiguës

La distance minimale entre deux constructions non contiguës même aveugles, ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces prospects sont établis à partir du sol naturel avant remaniement et/ou terrassement.

3. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ ou d'intérêt collectif.

Article UC 9- Emprise au sol

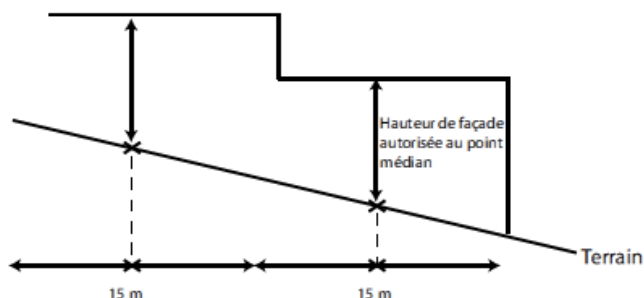
Non réglementé

Article UC 10- Hauteur des constructions

Les hauteurs doivent être mesurées de la façon suivante :

- Par rapport au sol naturel apparent, avant travaux. Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 15 mètres qui sont tracées le long de la ligne de plus grande pente ;
- Jusqu'à l'égout du toit de la construction, ouvrages techniques, cheminées,...
- La hauteur des constructions est définie par une hauteur mesurée à l'égout du toit différente selon la localisation de la construction, à proximité ou non d'autres constructions existantes.

Cas des terrains en pente



1. Règle générale

La hauteur d'une construction en limite séparative ne doit pas excéder 7 m de hauteur à l'égout du toit.

Dans les autres cas, les constructions ne devront pas excéder plus de 8 m à l'égout du toit mesurées à partir du sol naturel.

Dans le cas des annexes, la hauteur maximale ne devra excéder plus de 3.50 mètres à l'égout du toit.

2. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ ou d'intérêt collectif.

3. Dispositions relatives aux dispositifs des réseaux d'intérêt public de transmission et réception hertziennes

Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'intérêt public de transmission et de réception d'ondes hertziennes (antennes de téléphonie mobile, etc.) ne sont pas soumises à des règles de hauteur.

Article UC 11- Aspect extérieur

Se reporter au Titre I – Dispositions générales « **Article XI- aspect extérieur des constructions applicables aux zones urbaines (UA, UB, UC), et à urbaniser (AUah)** »

Article UC 12- Stationnement

1. Rappel

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

2. Caractéristiques dimensionnelles

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,40 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement d'au moins 5 mètres pour permettre les manoeuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

Les places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite doivent présenter une largeur minimum de 3,30 mètres et un passage de 0,80 mètre. Il est rappelé que le stationnement doit être conforme aux dispositions en vigueur relative à l'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite).

Les rampes d'accès desservant les sous-sols ne devront pas avoir une pente supérieure à 20 %. Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, elles devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier d'au moins 4 mètres de longueur, avec une pente maximale de 5%.

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

3. Nombre d'emplacements

En cas de construction neuve, de création de surface de plancher, chaque opération devra s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places de stationnement qui ne peut être inférieur à :

Catégorie		Ratio applicable
Habitat	Individuel	2 places par logement
	Collectif	1 place de stationnement pour 70 m ² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement 1.5 places par logement dans le cas d'une opération de plus de 10 logements individuels (type accolé ou autre)
Activités	Commerces, services ayant une surface de vente inférieure ou égale à 300 m ²	Aucune place de stationnement n'est requise
	Commerces, services ayant une surface de vente supérieure à 300 m ²	1 place de stationnement par tranche de 40 m ² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m ² .
	Activités	1 place de stationnement par 80 m ² , avec au minimum 1 place par unité.
	Hôtels et assimilés	1 place de stationnement par chambre jusqu'à 40 chambres, plus 0,5 place par chambre supplémentaire
	Restaurants	1 place pour 40 m ² de salle avec au minimum 1 place par unité.

Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places réglementairement exigées, elle doit être retrouvée conformément aux dispositions générales de l'article 12.

Pour les deux roues motorisées (motos), il sera demandé en outre un emplacement à raison de 1m² pour 5 logements.

Pour les véhicules deux roues non motorisés (vélos)

Catégorie		Ratio applicable
Habitat		Pour les opérations d'ensemble comptant 10 logements et plus, il sera créé un parking de stationnement couvert pour les deux roues comportant des arceaux de fixation de sécurité à raison d'un emplacement pour cinq logements.
Activités	Commerces, services	1 place pour 100 m ²

4. Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de transformations, d'extensions, de changements de destination :

- en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher créées,
- en cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée développée sans déduction des surfaces de plancher initiales.

5. Dispositions applicables aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif

L'expression des besoins de stationnement sera proportionnée à l'effectif des employés et de la population accueillie.

5% des superficies de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par établissement.

6. Dispositions applicables aux opérations de logement social

Ces normes s'appliquent à toutes les opérations de logement à l'exception des opérations de logement social concernées par les dispositions relatives à la loi de la lutte contre l'exclusion :

- pour les constructions de logements locatifs acquis et le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, destinées aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, la réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée,
- pour les autres constructions de logements locatifs financées avec des prêts aidés par l'Etat, une seule aire de stationnement sera exigée par logement.

Article UC 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés

Les plantations existantes doivent autant que possible être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

3. Obligation de planter et végétaliser

Une proportion au moins égale à 10 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être :

- aménagée en espaces verts en pleine terre – à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée, plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de cette même surface libre de toute construction.
- Pour les bâtiments et les équipements à caractère public ou d'intérêt collectif, une proportion au moins égale à 10 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être aménagée en espaces verts en pleine terre – ou aires de jeux et de loisirs perméables - à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée.
- Les parties engazonnées et plantées des dalles de couverture des parkings enterrés, semi-enterrés ou de rez-de-chaussée pourront être prises en compte dans le calcul des surfaces minimales exigibles en surfaces végétalisées, à condition qu'elles se situent à moins de 4 mètres de hauteur par rapport au sol naturel, et qu'elles soient traitées de façon à rendre leur plantation durable (épaisseur de terre végétale au-dessus du complexe d'étanchéité supérieure à 0,40 mètre)

Il est rappelé que les aires de stationnement de surface doivent pour leur part être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux emplacements de stationnement. Ces plantations devront être réparties de manière homogène sur l'aire de stationnement afin de garantir l'ombrage.

Dans le cas où la limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel. En limite de parcelle, les plantations en clôture seront de préférence de type haies champêtres, arbres et arbustes d'essences locales. Par ailleurs, les essences envahissantes, allergènes, urticantes, piquantes ou propageant le feu bactérien sont à éviter.

Il est rappelé enfin que les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres ne peuvent être situées à moins de 2 mètres des limites séparatives. Les plantations arbustives inférieures à 2 mètres de hauteur peuvent se situer à 0,50 mètre minimum des limites.

La construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

4. Volet paysager

L'aménagement paysager prévu dans les dossiers de demandes d'autorisation doit être complet. Les sujets et aménagements présents sur le site avant travaux doivent être précisément recensés.

Après examen des dossiers, les services instructeurs de la Ville pourront demander que les sujets et aménagements remarquables soient conservés et protégés.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14- Coefficient d'occupation des sols

Zone UC1

Non réglementé.

Zone UC2

Non réglementé.

ZONE UE

Caractéristiques de la zone

La zone UE est une zone urbaine à vocation d'accueil de commerces, d'établissements hôtelier, d'établissements de restauration et de services.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

- Les constructions non liées à la vocation d'activités économiques de la zone ;
- Les constructions à usage d'entrepôt non liées à une activité autorisée dans la zone ;
- les constructions à usage d'activité industrielle et leurs(s) extension(s) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UD2 ;
- les installations classées entraînant un périmètre de protection ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de matériel, de matériaux, de déchets, de véhicules désaffectés à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en communs ;
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- les terrains de camping et de caravanings ;
- les parcs d'attractions ;
- les bâtiments agricoles d'élevage et les nouveaux bâtiments agricoles ;
- les antennes de radiotéléphonie et les équipements de téléphonie mobile sur et à moins de 50 mètres des bâtiments affectés aux logements et équipements collectifs d'intérêt général.

Article UE 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

- les établissements à usage d'activités (artisanat, commerce, services...) et les équipements dans la mesure où les risques de nuisances (circulation, bruit, sécurité, pollutions,...) sont compatibles avec le voisinage ;
- l'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas dépasser au total 250 m² de surface de plancher ;
- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements,

les services généraux ainsi que les équipements sociaux d'entreprises et les équipements d'intérêt général sous réserve :

- d'être intégré dans le volume bâti du bâtiment existant,
 - que la surface de plancher totale de l'habitation soit inférieure au 1/4 de la surface de plancher totale des bâtiments à usage d'activité,
 - que la surface de plancher n'excède pas 70 m².
- l'extension, la transformation ou la rénovation des équipements publics et/ou d'intérêt général existants ;
 - les aires de stockage, les aires d'exposition ou de vente à condition qu'elles fassent l'objet de dispositifs d'intégration dans leur environnement afin de minimiser leur impact ;
 - les chaufferies, climatisations, etc..., à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone ainsi que les installations y compris classées liées au fonctionnement des équipements d'intérêt public ;
 - les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site ;
 - Les installations classées non visées à l'article 1, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables, qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection (conditions cumulatives)
 - les installations de production d'énergie éolienne à condition que ces éoliennes soient à axe verticale, intégrées aux bâtiments et installées de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 – Accès et voiries

1. Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'utilisateurs (véhicules légers, poids lourds, ...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire les exigences en matière de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation doux (vélos, piétons, Personne à Mobilité Réduite) ainsi que la continuité de la chaîne de déplacements.

2. Accès

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées ;
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ;
- Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large
- Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

3. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 m. toutefois cette emprise peut être réduite à 3.5 m en cas d'opération d'ensemble ou lorsqu'il existe une autre voie d'accès ;
- Les voies nouvelles devront de préférence être traversantes et raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (piétons/cycles) ;
- En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur

extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères , de lutte contre l'incendie) ;

- Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès ;
- Les portails doivent être implantées à 4 mètres de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°. Ce retrait est porté à 5 mètres de l'alignement des routes départementales

Article UE 4- Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ description du système de distribution et d'alimentation en eau potable- évaluation du bilan besoins/ressources ».

2. Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

En cas d'absence du réseau collectif, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif non collectif d'assainissement, adapté à la nature géologique du sol et à la topographie du terrain concerné conformément aux prescriptions édictées par l'étude technique présentée au zonage d'Assainissement et de la réglementation en vigueur.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

b. Eaux résiduaires industrielles et artisanaux

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur.

L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

c. Eaux pluviales

Toutes utilisations ou occupations du sol ou modification de son utilisation amenant à modifier l'écoulement des eaux pluviales, doit faire l'objet d'un système de rétention/d'infiltration propre au projet (soit au niveau de la parcelle ou à l'échelle de l'opération pour les opérations d'aménagement), dimensionné sur la base des préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage eaux pluviales ».

3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution

Les constructions, installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, ou pour toute nouvelle construction, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF-GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunications.

Article UE 5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

1. Règle générale

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques ou privées (existantes, à modifier ou à créer).

Le recul minimum hors agglomération est porté à 15 mètres le long de la RD 14 pour les constructions autorisées dans la zone.

D'autres implantations pourront néanmoins être admises ou requises, notamment :

- pour assurer une continuité de volumes avec les bâtis existants sur les parcelles voisines ;
- dans le cas de parcelles situées en limite de zones ;

2. Equipements publics et d'infrastructure

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

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

1. Règle générale

Toute construction doit être implantée en recul des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Le recul se calcule par rapport aux limites de chaque lot d'un terrain divisé.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

Article UE 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions est libre.

1. La distance minimale entre deux constructions non contiguës

La distance minimale entre deux constructions non contiguës même aveugles implantées en vis à vis sur une même unité foncière doit permettre le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours et d'urgence sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

Ces prospectus sont établis à partir du sol naturel avant remaniement et/ou terrassement.

2. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ ou d'intérêt collectif.

Article UE 9- Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées) ne pourra excéder 60% de la superficie de l'unité foncière, nonobstant le respect de l'ensemble des articles du règlement notamment les articles 12 et 13.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour la construction des bâtiments d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Article UE 10- Hauteur des constructions

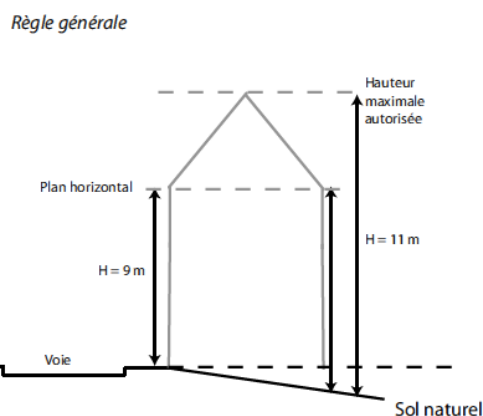
Les hauteurs doivent être mesurées de la façon suivante :

- Par rapport au sol naturel apparent, avant travaux. Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 15 mètres qui sont tracées le long de la ligne de plus grande pente ;
- Jusqu'à l'égout du toit de la construction, ouvrages techniques, cheminées,...
- La hauteur des constructions est définie par une hauteur mesurée à l'égout du toit différente selon la localisation de la construction, à proximité ou non d'autres constructions existantes.

1. Règle générale

La hauteur d'une construction, dans le cas de mitoyenneté ou d'alignement, ne doit pas excéder la moyenne des hauteurs des constructions voisines implantées en limite séparative mesurées à l'égout du toit.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9 m de hauteur à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage mesurées à partir du sol naturel.



Dans le cas des annexes, la hauteur maximale ne devra excéder plus de 3.50 mètres à l'égout du toit.

2. Dépassements ponctuels autorisés

La hauteur plafond pourra par ailleurs être dépassé de 1.50 mètres maximum dans le cas de superstructures fonctionnelles liées au bâtiment (souches, cheminées, antennes, relais, extracteurs, machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers d'accès en terrasse, etc.) à condition que ceux-ci soit implanté à plus de 3 mètres en retrait de la façade du dernier étage.

Les garde-corps et acrotères des terrasses pourront dépasser la hauteur plafond dans la limite de 1.10 m à compter de la dalle finie qui sera être comprise dans le gabarit.

3. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ ou d'intérêt collectif.

4. Dispositions relatives aux dispositifs des réseaux d'intérêt public de transmission et réception hertziennes

Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'intérêt public de transmission et de réception d'ondes hertziennes (antennes de téléphonie mobile, etc.) ne sont pas soumis à des règles de hauteur.

Article UE 11- Aspect extérieur

1. Principe général

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Rappel : en vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, « *Le projet 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.* »

Toutefois des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaires, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

Façades

- Les façades peuvent être réalisées en différents matériaux sous réserve de ne pas excéder deux types de matériaux aux qualités complémentaires dans un souci de cohérence architecturale (exemple : pierre et verre, enduit et béton, pierre et acier,...).
- Les teintes vives ne pourront être utilisées qu'en surface réduite pour souligner certains détails architecturaux. Les teintes de couleur en façade ne peuvent excéder deux teintes par construction : 1 pour les volumes principaux, de valeur moyenne et une plus vive pour souligner les éléments architecturaux (structures d'entrée, passage, encadrements de fenêtres et portes, modénature, ...)
- Le blanc pur, le blanc cassé sont proscrits à l'exception des éléments architecturaux à souligner.

Il est recommandé de se reporter à l'annexe « palette chromatique » du présent document.

Ouvertures et menuiseries

- Les menuiseries extérieures seront peintes ou laquées.

Les toitures

- les toitures à un pan sont interdites,
- les couleurs de toitures vives (notamment le blanc) sont interdites, seront privilégiés les tons dominants du paysage.

Les clôtures

- Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres,

Les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage, ne devront pas gêner la visibilité.

- Les clôtures seront réalisées par des haies vives qui pourront éventuellement être doublées d'un grillage plastifié de couleur verte à maille rectangulaire ou carrée,
- Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière.
- Les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage, ne devront pas gêner la visibilité.

Enseignes

Les enseignes aériennes ou en toiture des bâtiments visibles depuis la RD107 sont interdites.

Les stores, bannes, éléments de fermetures, enseignes et éclairage font partie intégrante de la devanture. Tous ces éléments, étudiés ensemble, doivent permettre une qualité architecturale homogène, sans qu'aucun d'eux, après coup, ne vienne perturber l'insertion harmonieuse à l'environnement.

Sont interdits les stores en capote ou en corbeille, les marquises et « casquettes », les coffrages volumineux (des stores ou éléments de fermeture), l'association de matériaux hétéroclites.

Les enseignes sont régies par les lois n°791150 du 29 décembre 1979 et n°95101 du 2 février 1995 et leurs décrets d'application.

2. Dispositions diverses

Dans les opérations groupées, les réseaux d'alimentation électrique, téléphonique et les câbles divers seront obligatoirement enterrés.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou masquées par un écran végétal.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres, etc. seront, autant que faire se peut, intégrés dans les murets de clôture ou dans les murs de la construction elle-même.

Les antennes de télévision, de téléphonie mobile, les antennes paraboliques de réception par satellite, ainsi que les mâts d'antennes destinés à l'émission d'ondes hertziennes ou radio devront être implantés de manière à ne pas porter atteinte au site et aux paysages, ni au caractère architectural de l'immeuble. Elles seront également implantées en retrait de la façade, le moins visible depuis la voie publique ; elles ne déborderont en aucun cas en saillie sur le domaine public.

Article UE 12- Stationnement

1. Rappel

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

2. Caractéristiques dimensionnelles

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,40 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement d'au moins 5 mètres pour permettre les manoeuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

Les places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite doivent présenter une largeur minimum de 3,30 mètres et un passage de 0,80 mètre. Il est rappelé que le stationnement doit être conforme aux dispositions en vigueur relative à l'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite).

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

3. Nombre d'emplacements

En cas de construction neuve, de création de surface de plancher, chaque opération devra s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places de stationnement qui ne peut être inférieur à

Catégorie		Ratio applicable
Habitat	Individuel	1 place par logement
Activités	Commerces, services ayant une surface de vente inférieure ou égale à 300 m ²	1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de surface de vente créée.
	Commerces, services ayant une surface de vente supérieure à 300 m ²	1 place de stationnement par tranche de 40 m ² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m ² .
	Hôtels et assimilés	1 place de stationnement par chambre jusqu'à 40 chambres, plus 0,5 place par chambre supplémentaire
	Restaurants	1 place pour 40 m ² de salle avec au minimum 1 place par unité.
	Bureaux	1 place de stationnement pour 30 m ² de surface de plancher
	Etablissements hospitaliers et cliniques	1 place de stationnement pour 3 chambres ou 6 lits.

Pour les véhicules deux roues non motorisés (vélos)

Catégorie		Ratio applicable
Activités	Commerces, services, bureaux	1 place pour 100 m ²

4. Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de transformations, d'extensions, de changements de destination :

- en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher créées,
- en cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée développée sans déduction des surfaces de plancher initiales.

5. Dispositions applicables aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif

L'expression des besoins de stationnement sera proportionnée à l'effectif des employés et de la population accueillie.

5% des superficies de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par établissement.

Article UE 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés

Les plantations existantes doivent autant que possible être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

1. Obligation de planter et végétaliser

Une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être :

- aménagée à 40% en espaces verts de pleine terre – à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée, plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de cette même surface libre de toute construction.
- lorsque la surface des aires de stationnement excèdent 2000 m², elles doivent être divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'améliorer l'aspect ou d'en réduire les nuisances ;
- Pour les bâtiments et les équipements à caractère public ou d'intérêt collectif, une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être aménagée en espaces verts en pleine terre – ou aires de jeux et de loisirs perméables - à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée.
- Les parties engazonnées et plantées des dalles de couverture des parkings enterrés, semi-enterrés ou de rez-de-chaussée pourront être prises en compte dans le calcul des surfaces minimales exigibles en surfaces végétalisées, à condition qu'elles se situent à moins de 4 mètres de hauteur par rapport au sol naturel, et qu'elles soient traitées de façon à rendre leur plantation durable (épaisseur de terre végétale au-dessus du complexe d'étanchéité supérieure à 0,40 mètre)

Il est rappelé que les aires de stationnement de surface doivent pour leur part être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux emplacements de stationnement. Les haies vives doivent être constituées de préférence d'essences variées. Pour les haies, arbustes et arbres, les essences envahissantes, allergènes, urticantes, piquantes ou propageant le feu bactérien sont à éviter.

2. Volet paysager

L'aménagement paysager prévu dans les dossiers de demandes d'autorisation doit être complet. Les sujets et aménagements présents sur le site avant travaux doivent être précisément recensés.

Après examen des dossiers, les services instructeurs de la Ville pourront demander que les sujets et aménagements remarquables soient conservés et protégés.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14- Coefficient d'occupation des sols

Non règlementé

ZONE UH_o

Caractéristiques de la zone

La zone UH_o englobe des terrains équipés comprenant des installations hospitalières et des équipements à caractère médico-social, paramédical.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UH_o 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

- les constructions à usage d'activité industrielle, d'entrepôts ou de stockage et leurs(s) extension(s) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UD2 ;
- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de matériel, de matériaux, de déchets, de véhicules désaffectés à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et ou fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en communs ;
- les constructions à usage de commerce et de services sauf si celles-ci sont liées et nécessaires aux activités hospitalières ;
- les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- les terrains de camping et de caravanings ;
- les parcs d'attractions ;

Article UHo 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site ;
- les constructions à usage d'habitation de fonction à condition qu'elles soient liées à la direction, au gardiennage, à la surveillance des installations admises dans la zone ;
- l'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes ;
- les chaufferies, climatisations, etc..., à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone ainsi que les installations y compris classées liées au fonctionnement des équipements d'intérêt public ;
- les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêts collectifs dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement ;
- Les équipements publics, à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ;
- les installations de production d'énergie éolienne à condition que qu'elles soient suffisamment éloignées des zones d'habitat et de ne génèrent pas de nuisances sonores et ou visuelles pour le voisinage.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UHo 3 – Accès et voiries

1. Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, ...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire les exigences en matière de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, Personne à Mobilité Réduite) ainsi que la continuité de la chaîne de déplacements.

2. Accès

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées ;
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ;
- Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large
- Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

3. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 m. toutefois cette emprise peut être réduite à 3.5 m en cas d'opération d'ensemble ou lorsqu'il existe une autre voie d'accès ;
- Les voies nouvelles devront de préférence être traversantes et raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (piétons/cycles) ;
- En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur

extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères , de lutte contre l'incendie) ;

- Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès ;
- Les portails doivent être implantées à 4 mètres de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°. Ce retrait est porté à 5 mètres de l'alignement des routes départementales

Article UHo 4- Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ description du système de distribution et d'alimentation en eau potable- évaluation du bilan besoins/ressources ».

2. Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

En cas d'absence du réseau collectif, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif non collectif d'assainissement, adapté à la nature géologique du sol et à la topographie du terrain concerné conformément aux prescriptions édictées par l'étude technique présentée au zonage d'Assainissement et de la réglementation en vigueur.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

b. Eaux résiduaires industrielles et artisanaux

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur.

L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

c. Eaux pluviales

Toutes utilisations ou occupations du sol ou modification de son utilisation amenant à modifier l'écoulement des eaux pluviales, doit faire l'objet d'un système de rétention/d'infiltration propre au projet (soit au niveau de la parcelle ou à l'échelle de l'opération pour les opérations d'aménagement), dimensionné sur la base des préconisations du zonage d'assainissement eaux.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage eaux pluviales ».

3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution

Les constructions, installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, ou pour toute nouvelle construction, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF-GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunications.

Article UHo 5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

1. Règle générale

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées (existantes, à modifier ou à créer), et de 6 mètres minimum au droit des accès garages (dans le cas de voies privées existantes ou projetées, l'alignement est pris à la limite effective de la voie)

2. Equipements publics et d'infrastructure

Les constructions nouvelles doivent s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées (existantes, à modifier ou à créer) et de 5 mètres minimum au droit des accès garages (dans le cas de voies privées existantes ou projetées, l'alignement est pris à la limite effective de la voie).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

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

1. Règle générale

Toute construction doit être implantée en recul des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Le recul se calcule par rapport aux limites de chaque lot d'un terrain divisé.

Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de 1,5 mètre de profondeur.

Les constructions annexes peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées ou voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3 mètres à la sablière ou 3.80 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel, qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres et la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 13 mètres. Tout autre type de construction présentant une façade aveugle devra respecter la règle de recul suivante : la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement de cette façade au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres

L'implantation des piscines non couvertes devra respecter un recul minimal de 2 mètres.

2. Dispositions particulières relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

Article UHo 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. La distance minimale entre deux constructions non contiguës

La distance minimale entre deux constructions non contiguës même aveugles, ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces prospects sont établis à partir du sol naturel avant remaniement et/ou terrassement.

2. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ ou d'intérêt collectif.

Article UHo 9- Emprise au sol

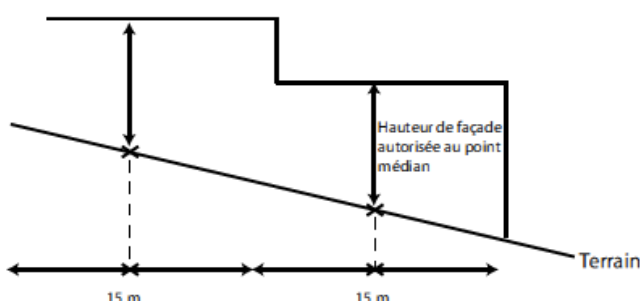
Non réglementé

Article UHo 10- Hauteur des constructions

Les hauteurs doivent être mesurées de la façon suivante :

- Par rapport au sol naturel apparent, avant travaux. Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 15 mètres qui sont tracées le long de la ligne de plus grande pente ;
- Jusqu'à l'égout du toit de la construction, ouvrages techniques, cheminées,...
- La hauteur des constructions est définie par une hauteur mesurée à l'égout du toit différente selon la localisation de la construction, à proximité ou non d'autres constructions existantes.

Cas des terrains en pente



1. Règle générale

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12 m de hauteur à l'égout du toit.

Les hauteurs des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser 1.20. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Dans le cas des annexes, la hauteur maximale ne devra excéder plus de 3.50 mètres à l'égout du toit.

2. Dispositions relatives aux dispositifs des réseaux d'intérêt public de transmission et réception hertziennes

Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'intérêt public de transmission et de réception d'ondes hertziennes (antennes de téléphonie mobile, etc.) ne sont pas soumis à des règles de hauteur.

Article UHo 11- Aspect extérieur

1. Principe général

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Rappel : en vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, « *Le projet 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.* »

Toutefois des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaires, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

Les prescriptions architecturales font l'objet de dispositions particulières concernant les constructions existantes et futures dans les deux tableaux ci-dessous. Elles se traduisent par un certain nombre d'autorisations, d'interdictions et d'obligations.

Clôtures

- Les murs de clôture à l'alignement des voies publiques devront être réalisés dans les tons préconisés et dans des maçonneries identiques à celles des façades des bâtiments.
- La clôture pourra éventuellement tant à l'alignement qu'en limite séparative être constitué :
 - o de grille simple ou grillage vert d'une hauteur maximale de 2 mètres doublé par des haies vives,
 - o de mur bahut de 1 mètre de hauteur doublé par des haies vives après avoir été surmontés éventuellement d'un grillage vert ou d'une grille simple. L'ensemble ne devra pas excéder 2 m de hauteur totale.
- Les portes et portails seront de forme simple et peints. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.
- Les portes de garages seront pleines (sans oculus) et peintes. Les couleurs vives sont proscrites.
- Les soutènements et les parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes.
- Les garde-corps seront métalliques, montés en série verticale. Les barreaudages en tubes horizontaux sont interdits.

2. Dispositions diverses

Dans les opérations groupées, les réseaux d'alimentation électrique, téléphonique et les câbles divers seront obligatoirement enterrés.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou masquées par un écran végétal.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres, etc. seront, autant que faire se peut, intégrés dans les murets de clôture ou dans les murs de la construction elle-même.

Les antennes de télévision, de téléphonie mobile, les antennes paraboliques de réception par satellite, ainsi que les mâts d'antennes destinés à l'émission d'ondes hertziennes ou radio devront être implantés de manière à ne pas porter atteinte au site et aux paysages, ni au caractère architectural de l'immeuble. Elles seront également implantées en retrait de la façade, le moins visible depuis la voie publique ; elles ne déborderont en aucun cas en saillie sur le domaine public.

Article UHo 12- Stationnement

1. Rappel

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

2. Caractéristiques dimensionnelles

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,40 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement d'au moins 5 mètres pour permettre les manoeuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

Les places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite doivent présenter une largeur minimum de 3,30 mètres et un passage de 0,80 mètre. Il est rappelé que le stationnement doit être conforme aux dispositions en vigueur relative à l'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite).

Les rampes d'accès desservant les sous-sols ne devront pas avoir une pente supérieure à 20 %. Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, elles devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier d'au moins 4 mètres de longueur, avec une pente maximale de 5%.

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

3. Nombre d'emplacements

L'expression des besoins de stationnement sera proportionnée à l'effectif des employés et de la population accueillie.

5% des superficies de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par établissement.

En cas de construction neuve, de création de surface de plancher, chaque opération devra s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places de stationnement qui ne peut être inférieur à :

Catégorie		Ratio applicable
Activités	Bureaux	1 place de stationnement pour 30 m ² de surface de plancher
	Etablissements hospitaliers et cliniques	1 place de stationnement pour 3 chambres ou 6 lits.

Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places réglementairement exigées, elle doit être retrouvée conformément aux dispositions générales de l'article 12.

4. Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de transformations, d'extensions, de changements de destination :

- en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher créées,
- en cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée développée sans déduction des surfaces de plancher initiales.
-

Article UHo 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés

Les plantations existantes doivent autant que possible être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

1. Obligation de planter et végétaliser

Une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être :

- aménagée en espaces verts en pleine terre – à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée, plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de cette même surface libre de toute construction.

- Pour les bâtiments et les équipements à caractère public ou d'intérêt collectif, une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être aménagée en espaces verts en pleine terre – ou aires de jeux et de loisirs perméables - à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée.
- Les parties engazonnées et plantées des dalles de couverture des parkings enterrés, semi-enterrés ou de rez-de-chaussée pourront être prises en compte dans le calcul des surfaces minimales exigibles en surfaces végétalisées, à condition qu'elles se situent à moins de 4 mètres de hauteur par rapport au sol naturel, et qu'elles soient traitées de façon à rendre leur plantation durable (épaisseur de terre végétale au-dessus du complexe d'étanchéité supérieure à 0,40 mètre)

Il est rappelé que les aires de stationnement de surface doivent pour leur part être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux emplacements de stationnement.

Les haies vives doivent être constituées de préférence d'essences variées. Pour les haies, arbustes et arbres, les essences envahissantes, allergènes, urticantes, piquantes ou propageant le feu bactérien sont à éviter.

Il est rappelé enfin que les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres ne peuvent être situées à moins de 2 mètres des limites séparatives. Les plantations arbustives inférieures à 2 mètres de hauteur peuvent se situer à 0,50 mètre minimum des limites.

2. Volet paysager

L'aménagement paysager prévu dans les dossiers de demandes d'autorisation doit être complet. Les sujets et aménagements présents sur le site avant travaux doivent être précisément recensés.

Après examen des dossiers, les services instructeurs de la Ville pourront demander que les sujets et aménagements remarquables soient conservés et protégés.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UHo 14- Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

ZONE UI

Caractéristiques de la zone

La zone UI est une zone économique spécifique destinée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales et commerciales de la zone des Pêcheurs.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UI 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

- Les constructions à usage agricole et forestier ;
- Les terrains de camping et caravaning ;
- Le stationnement des caravanes ;
- La création d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de matériel, de matériaux, de déchets, de véhicules désaffectés à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et ou fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public et aménagés en extérieur ;
- les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs ;
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

Article UI 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

- les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers,...) à condition que la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage ;
- les installations classées doivent être liées à des activités autorisées dans la zone et présenter toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités ;
- les capteurs solaires et photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment
- les abris et appentis sous réserve d'une surface de plancher inférieure à 20 m² et non clos de murs ;
- les aires de stockage, les aires d'exposition ou de vente à condition qu'elles fassent l'objet de dispositifs d'intégration dans leur environnement afin de minimiser leur impact ;
- les climatiseurs sous réserve qu'ils soient installés sur la façade la moins visible de la rue et qu'ils soient implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage
- les stations d'épurations ;
- l'aménagement et l'extension d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU et non liées à une activité existante est autorisée dans la limite d'une surface de plancher de 150 m² après travaux.
- Les piscines d'une part, les annexes d'une surface de plancher de maximum 20 m² d'autre part, à condition qu'elles soient liées à des habitations existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU
- Les constructions à usage d'habitation autorisées doivent respecter les conditions suivantes :
 - o L'habitation doit être nécessaire aux besoins de gardiennage et destinée aux personnes dont la présence permanente est directement liée aux activités autorisées dans la zone ;
 - o La construction à usage d'habitation doit être intégrée au volume du bâtiment principal d'activités ;
 - o La surface de plancher affectée à l'habitation ne doit pas dépasser 70 m².
- Les installations de production d'énergie de type éolienne à condition que la hauteur entre le sol naturel et le haut du mat et de la nacelle de l'ouvrage à l'exclusion des pales, ne dépasse pas 12 mètres.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UI 3 – Accès et voiries

1. Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, ...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire les exigences en matière de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, Personne à Mobilité Réduite) ainsi que la continuité de la chaîne de déplacements.

2. Accès

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées ;
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ;
- Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large
- Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles- ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

3. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 m. toutefois cette emprise peut être réduite à 3.5 m en cas d'opération d'ensemble ou lorsqu'il existe une autre voie d'accès ;
- Les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (piétons/cycles) ;

- Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) ;
- Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès ;

Article UI 4- Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ description du système de distribution et d'alimentation en eau potable- évaluation du bilan besoins/ressources ».

2. Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

b. Eaux résiduaires industrielles et artisanaux

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur.

L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

c. Eaux pluviales

Toutes utilisations ou occupations du sol ou modification de son utilisation amenant à modifier l'écoulement des eaux pluviales, doit faire l'objet d'un système de rétention/d'infiltration propre au projet (soit au niveau de la parcelle ou à l'échelle de l'opération pour les opérations d'aménagement), dimensionné sur la base des préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage eaux pluviales ».

3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution

Les constructions, installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, ou pour toute nouvelle construction, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF-GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunications.

Article UI 5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées (existantes, à modifier ou à créer),

Les constructions nouvelles autorisées dans la zone, doivent s'implanter avec un recul d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 2.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques. Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

1. Règle générale

Toute construction doit être implantée en recul des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

Article UI 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UI 9- Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées) ne pourra excéder 60% de la superficie de l'unité foncière, nonobstant le respect de l'ensemble des articles du règlement notamment les articles 12 et 13.

Lorsqu'il s'agit d'entrepôt où les manœuvres s'effectuent en grande partie à l'intérieur des bâtiments, l'emprise au sol maximum peut être portée à 70%

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour la construction des bâtiments d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Article UI 10- Hauteur des constructions

Non réglementé

Article UI 11- Aspect extérieur

1. Principe général

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Rappel : en vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, « *Le projet 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.* »

Toutefois des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaires, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

Les prescriptions architecturales font l'objet de dispositions particulières concernant les constructions existantes et futures dans les deux tableaux ci-dessous. Elles se traduisent par un certain nombre d'autorisations, d'interdictions et d'obligations.

Façades

- Les façades peuvent être réalisées en différents matériaux sous réserve de ne pas excéder trois types de matériaux dans un souci de cohérence architecturale.
- Les teintes vives ne pourront être utilisées qu'en surface réduite pour souligner certains détails architecturaux. Les teintes de couleur en façade ne peuvent excéder trois teintes par construction : 2 pour les volumes principaux, de valeur moyenne et une plus vive pour souligner les éléments architecturaux (structures d'entrée, passage, encadrements de fenêtres et portes, modénature, ...)
- Le blanc pur, le blanc cassé sont proscrits à l'exception des éléments architecturaux à souligner.

Ouvertures et menuiseries

- Les menuiseries extérieures seront peintes ou laquées.

Toitures

- les couleurs de toitures vives (notamment le blanc) sont interdites.

Clôtures

- Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1.5 mètres
- Les clôtures seront réalisées d'un grillage plastifié de couleur verte à maille rectangulaire ou carrée doublée par des haies vives.
- Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière.
- Les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage, ne devront pas gêner la visibilité.

2. Dispositions diverses

Les réseaux d'alimentation électrique, téléphonique et les câbles divers seront obligatoirement enterrés.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou masquées par un écran végétal.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres, etc. seront autant que faire se peut intégrer dans les murets de clôture ou dans les murs de la construction elle-même.

Article UI 12- Stationnement

1. Rappel

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

2. Caractéristiques dimensionnelles

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,40 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement d'au moins 5 mètres pour permettre les manoeuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

Les places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite doivent présenter une largeur minimum de 3.30 mètres et un passage de 0,80 mètre.

Les rampes d'accès desservant les sous-sols ne devront pas avoir une pente supérieure à 20 %. Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, elles devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier d'au moins 4 mètres de longueur, avec une pente maximale de 5%.

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

Il est rappelé que le stationnement doit être conforme aux dispositions en vigueur relative à l'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite).

3. Nombre d'emplacements

En cas de construction neuve, de création de surface de plancher, chaque opération devra s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places de stationnement qui ne peut être inférieur à :

Catégorie		Ratio applicable
Activités	Commerces, services ayant une surface de vente inférieure ou égale à 300 m ²	1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de surface de vente créée.
	Commerces, services ayant une surface de vente supérieure à 300 m ²	1 place de stationnement par tranche de 40 m ² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m ²
	Activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt	1 place de stationnement par 50 m ² non compris le stationnement des poids lourds. Norme ramenée à 1 place de stationnement pour 100 m ² pour les constructions à usage exclusif d'entrepôt
	Bureaux, services	1 place de stationnement pour 30 m ² de surface de plancher

	créée
Les restaurants	1 place pour 10 m ² de surface de plancher de salle de restaurant

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

Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places réglementairement exigées, elle doit être retrouvée conformément aux dispositions générales de l'article 12.

4. Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de transformations, d'extensions, de changements de destination :

- en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher créées,
- en cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée développée sans déduction des surfaces de plancher initiales.

5. Dispositions applicables aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif

L'expression des besoins de stationnement sera proportionnée à l'effectif des employés et de la population accueillie.

5% des superficies de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par établissement.

Article UI 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés

Les plantations existantes doivent autant que possible être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

1. Obligation de planter et végétaliser

Une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être :

- aménagée en espaces verts en pleine terre – à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée, plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de cette même surface libre de toute construction.
- Pour les bâtiments et les équipements à caractère public ou d'intérêt collectif, une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être aménagée en espaces verts en pleine terre – ou aires de jeux et de loisirs perméables - à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée.

- Les parties engazonnées et plantées des dalles de couverture des parkings enterrés, semi-enterrés ou de rez-de-chaussée pourront être prises en compte dans le calcul des surfaces minimales exigibles en surfaces végétalisées, à condition qu'elles se situent à moins de 4 mètres de hauteur par rapport au sol naturel, et qu'elles soient traitées de façon à rendre leur plantation durable (épaisseur de terre végétale au-dessus du complexe d'étanchéité supérieure à 0,40 mètre)

Il est rappelé que les aires de stationnement de surface doivent pour leur part être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux emplacements de stationnement. Les haies vives doivent être constituées de préférence d'essences variées. Pour les haies, arbustes et arbres, les essences envahissantes, allergènes, urticantes, piquantes ou propageant le feu bactérien sont à éviter.

Il est rappelé enfin que les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres ne peuvent être situées à moins de 2 mètres des limites séparatives. Les plantations arbustives inférieures à 2 mètres de hauteur peuvent se situer à 0,50 mètre minimum des limites.

2. Volet paysager

L'aménagement paysager prévu dans les dossiers de demandes d'autorisation doit être complet. Les sujets et aménagements présents sur le site avant travaux doivent être précisément recensés.

Après examen des dossiers, les services instructeurs de la Ville pourront demander que les sujets et aménagements remarquables soient conservés et protégés.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UI 14- Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

ZONE UT

Caractéristiques de la zone

La zone UT correspond aux espaces occupés, ou destinés à accueillir des activités d'accueil et d'hébergement touristique, plus particulièrement le camping municipal en entrée de ville Nord- route de St Peray (RD 14) et le complexe touristique du Lac aux Ramiers.

Elle comporte un sous-secteur UTh correspondant au château des Pêchers où sont fixées des règles spécifiques en terme de hauteur.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UT 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

- Les constructions à usage agricole ou forestier ;
- Les constructions à usage industriel ou artisanale ;
- Les constructions à usage d'entrepôts ;
- Les installations classées non liées à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- Les constructions à vocation artisanale ou commerciale de plus de 300 m² de surface de plancher non liées aux services et activités touristiques ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de matériel, de matériaux, de déchets, de véhicules désaffectés à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception des logements de fonction ou (et) de gardiennage réalisés dans le cadre d'une activité autorisée dans la zone ;
- les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs ;
- les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés.

Article UT 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

- les constructions y compris les installations classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- les constructions y compris les installations classées autorisées, sous réserve qu'elles soient liées à la vocation de loisirs ou d'hébergement touristique de la zone et à condition qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités ;
- les capteurs solaires et photovoltaïques doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment
- les installations de production d'énergie de type éolienne sont autorisées à condition que ces éoliennes soient à axe verticale, intégrées aux bâtiments, et installées de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage ;
- l'aménagement, la réhabilitation et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à concurrence de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UT 3 – Accès et voiries

1. Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, ...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire les exigences en matière de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, Personne à Mobilité Réduite) ainsi que la continuité de la chaîne de déplacements.

2. Accès

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées ;
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ;
- Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large
- Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

3. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 m. toutefois cette emprise peut être réduite à 3.5 m en cas d'opération d'ensemble ou lorsqu'il existe une autre voie d'accès ;
- Les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (piétons/cycles) ;
- En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur

extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères , de lutte contre l'incendie) ;

- Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès ;

Article UT 4- Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ description du système de distribution et d'alimentation en eau potable- évaluation du bilan besoins/ressources ».

2. Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif des eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux surfaces, formes et pentes du terrain, à la nature géologique du sol. Ce dispositif doit être conforme à la réglementation ainsi qu'aux normes techniques en vigueur.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

b. Eaux pluviales

Toutes utilisations ou occupations du sol ou modification de son utilisation amenant à modifier l'écoulement des eaux pluviales, doit faire l'objet d'un système de rétention/d'infiltration propre au projet (soit au niveau de la parcelle ou à l'échelle de l'opération pour les opérations d'aménagement), dimensionné sur la base des préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales (annexé à la pièce 6.1 Annexes sanitaires du PLU).

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage eaux pluviales ».

3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution

Les constructions, installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, ou pour toute nouvelle construction, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF-GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunications.

4. Aires de stockage

Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement de l'activité seront masquées à la vue, traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec le paysagement. Le stockage doit s'effectuer dans des bâtiments clos. L'écran visuel pourra être constitué de murs, talutage, de végétation. Les murs seront traités dans les mêmes matériaux que ceux des bâtiments adjacents.

Article UT 5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

1. Règle générale

Les constructions nouvelles sont implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées (existantes, à modifier ou à créer).

Les clôtures, portails et autres modes de fermeture des accès au complexe touristique et au camping doivent s'implanter à une distance minimale de 2 mètres du bord de la voie afin de garantir la sécurité des biens et des personnes.

2. Implantation par rapport aux marges de recul des voies à grande circulation

Les constructions nouvelles doivent s'implanter au-delà de la marge de reculement telle qu'elle figure aux documents graphiques.

Les constructions (autres qu'à vocation d'habitation) doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la RD 14.

3. Equipements publics et d'infrastructure

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, lorsqu'il ne respecte pas le recul imposé, sont autorisées, à condition que les travaux envisagés n'aient pas pour effet de réduire la distance mesurée entre la construction existante et l'alignement de la voie, et que ces travaux ne soient pas de nature à compromettre la sécurité des biens et des personnes.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

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

1. Règle générale

Les constructions doivent s'implanter, sur une au moins des limites séparatives soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi hauteur de la construction avec un minimum du 3 mètres.

Toutefois ces règles de recul ne s'appliquent pas à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, lorsqu'il est implanté en recul et qu'il ne respecte pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative.

Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de 1,5 mètre de profondeur.

2. Dispositions particulières relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

Article UT 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit au moins de 4 mètres.

Article UT 9- Emprise au sol

Non réglementé

Article UT 10- Hauteur des constructions

Les hauteurs doivent être mesurées de la façon suivante :

- Par rapport au sol naturel apparent, avant travaux. Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 15 mètres qui sont tracées le long de la ligne de plus grande pente ;
- Jusqu'à l'égout du toit de la construction.

1. Règle générale

Les constructions ne devront pas excéder plus de 5 mètres à l'égout du toit mesurées à partir du sol naturel.

Dans le cas des annexes, la hauteur maximale ne devra excéder plus de 3.50 mètres à l'égout du toit.

Secteur UTh

Les constructions ne devront pas excéder plus de 12 mètres à l'égout du toit mesurées à partir du sol naturel.

2. Dépassements ponctuels autorisés

La hauteur plafond pourra par ailleurs être dépassé de 1.50 mètres maximum dans le cas de superstructures fonctionnelles liées au bâtiment (souches, cheminées, antennes, relais, extracteurs, machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers d'accès en terrasse, etc.) à condition que ceux-ci soit implanté à plus de 3 mètres en retrait de la façade du dernier étage.

3. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ ou d'intérêt collectif.

4. Dispositions relatives aux dispositifs des réseaux d'intérêt public de transmission et réception hertziennes

Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'intérêt public de transmission et de réception d'ondes hertziennes (antennes de téléphonie mobile, etc.) ne sont pas soumis à des règles de hauteur.

Article UT 11- Aspect extérieur

1. Principe général

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Rappel : en vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, « *Le projet 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.* »

Toutefois des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaires, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

L'ensemble des constructions devront présenter un caractère de diversité dans les volumes mais d'unité dans les matières et les couleurs.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : construction tout en bois d'aspect chalet de montagne, architecture d'inspiration espagnole, ...)

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençale, néoclassique ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades. La présence de multiples arcades est à proscrire.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnement architectural des constructions voisines existantes.

Façades

- Les façades peuvent être réalisées en différents matériaux sous réserve de ne pas excéder deux types de matériaux aux qualités complémentaires dans un souci de cohérence architecturale (exemple : pierre et verre, enduit et béton, pierre et acier,...).
- Les menuiseries extérieures seront peintes ou laquées.
- Les teintes vives ne pourront être utilisées qu'en surface réduite pour souligner certains détails architecturaux. Les teintes de couleur en façade ne peuvent excéder deux teintes par construction : 1 pour les volumes principaux, de valeur moyenne et une plus vive pour souligner les éléments architecturaux (structures d'entrée, passage, encadrements de fenêtres et portes, modénature, ...)
- Le blanc pur, le blanc cassé sont proscrits à l'exception des éléments architecturaux à souligner. Il sera privilégié les tons dominants du paysage qui vont du vert cyprès à l'ocre en passant par la gamme des beiges et des sables.

Les annexes

Les bâtiments annexes (locaux techniques, remises,...) seront construits comme les corps principaux du bâti et devront être en harmonie avec eux.

Les toitures

- les couleurs de toitures vives (notamment le blanc) sont interdites, seront privilégiés les tons dominants du paysage.

Les clôtures

- Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres,
- Les clôtures seront réalisées par des haies vives qui pourront éventuellement être doublées d'un grillage plastifié de couleur verte à maille rectangulaire ou carrée,
- Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière.
- Les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage, ne devront pas gêner la visibilité.

Enseignes

Les enseignes aériennes ou en toiture des bâtiments visibles depuis la RD14, sont interdites.

Les enseignes sont régies par les lois n°791150 du 29 décembre 1979 et n°95101 du 2 février 1995 et leurs décrets d'application.

2. Dispositions diverses

Dans les opérations groupées, les réseaux d'alimentation électrique, téléphonique et les câbles divers seront obligatoirement enterrés.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou masquées par un écran végétal.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres, etc., seront autant que faire se peut, intégrés dans les murets de clôture ou dans les murs de la construction elle-même.

Les antennes de télévision, de téléphonie mobile, les antennes paraboliques de réception par satellite, ainsi que les mâts d'antennes destinés à l'émission d'ondes hertziennes ou radio devront être implantés de manière à ne pas porter atteinte au site et aux paysages, ni au caractère architectural de l'immeuble. Elles seront également implantées en retrait de la façade, le moins visible depuis la voie publique ; elles ne déborderont en aucun cas en saillie sur le domaine public.

Les locaux techniques tels que les transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe.

Article UT 12- Stationnement

1. Rappel

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

2. Caractéristiques dimensionnelles

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,40 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement d'au moins 5 mètres pour permettre les manoeuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

Les places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite doivent présenter une largeur minimum de 3,30 mètres et un passage de 0,80 mètre.

Les rampes d'accès desservant les sous-sols ne devront pas avoir une pente supérieure à 20 %. Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, elles devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier d'au moins 4 mètres de longueur, avec une pente maximale de 5%.

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

Il est rappelé que le stationnement doit être conforme aux dispositions en vigueur relative à l'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite).

3. Nombre d'emplacements

Le nombre de stationnement devra être suffisant pour répondre aux besoins de la fréquentation liée aux activités autorisées dans la zone.

Il est exigé des places de stationnement pour vélos pour les constructions nouvelles, à raison de 1 m² par place, espace de manoeuvre compris et à raison de :

Catégorie		Ratio applicable
Activités	Equipements sportifs, culturels	1 place de stationnement pour 10 visiteurs.
	Commerces, services liées au tourisme ou aux loisirs	1 place de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher créée.

Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places réglementairement exigées, elle doit être retrouvée conformément aux dispositions générales de l'article 12.

4. Dispositions applicables aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif

L'expression des besoins de stationnement sera proportionnée à l'effectif des employés et de la population accueillie.

5% des superficies de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par établissement.

Article UT 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés

Les plantations existantes doivent autant que possible être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

1. Obligation de planter et végétaliser

Les espaces libres de constructions non occupées par les aires de stationnement et non indispensables à la circulation automobile devront être perméables et entretenus sur la totalité de leur surface.

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie paysagère d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

En limite de parcelle, les plantations en clôture seront de préférence de type haies champêtres, arbres et arbustes d'essences locales panachées, à feuilles caduques.

Il est rappelé que les aires de stationnement de surface doivent pour leur part être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux emplacements de stationnement (cf. article UA.12).

La construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

2. Volet paysager

L'aménagement paysager prévu dans les dossiers de demandes d'autorisation doit être complet. Les sujets et aménagements présents sur le site avant travaux doivent être précisément recensés.

Après examen des dossiers, les services instructeurs de la Ville pourront demander que les sujets et aménagements remarquables soient conservés et protégés.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UT 14- Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER « AU »**

ZONE AUah

Caractéristiques de la zone

La zone AUah est une zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat ouverte à l'urbanisation en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, électricité et réseau d'assainissement collectif) situés en périphérie immédiate de cette zone.

Elle comprend :

- La zone AUah de Garode
- La zone AUah de Pré-Long
- La zone AUah de Sajoigne
- La zone AUah de Siveyrac en entrée de ville nord

Pour chacune de ces zones, les aménagements et les constructions réalisés doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement précisées dans la pièce 5.2 « Orientations d'Aménagement et de Programmation » définies sur chacun de ces quartiers.

Les zones AUah peuvent accueillir des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de chacune de ces zones.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUah 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

- Les installations classées et activités incompatibles avec l'habitat ;
- Les lotissements destinés à la création de zone d'activité industrielle, artisanale ou commerciale ;
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de services de plus de 200 m² de surface de plancher ;
- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de matériel, de matériaux, de déchets, de véhicules désaffectés à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en communs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- les terrains de camping et de caravanings ;
- les parcs d'attractions ;
- les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- les constructions à usage agricole ou forestier ;

- les éoliennes ;
- les antennes de radiotéléphonie et les équipements de téléphonie mobile sur et à moins de 50 mètres des bâtiments affectés aux logements et équipements collectifs d'intérêt général ;
- les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les constructions à usage d'habitation, de commerce, de services, de bureaux, d'hôtels ou restaurants ou d'équipements collectifs, si elles ne respectent pas les conditions définies à l'article AUah2

Article AUah 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

- Les constructions à usage :
 - o d'habitation et leurs annexes ainsi que les piscines,
 - o de bureaux ou services
 - o de commerces
 - o d'équipements collectifs
 - o d'hôtel restaurant

Ne sont autorisées que si elles s'intègrent dans une opération d'aménagement ou de constructions portant sur la totalité de chacune des zones. Chaque opération doit être compatible avec les opérations d'aménagement et de programmation des quartiers concernés.

- la réhabilitation, l'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la révision du PLU sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire et sous réserve que les travaux envisagés ne soient pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone;
- la réalisation d'une piscine et d'une annexe dans la limite d'une surface de plancher de 20 m² et sous réserve qu'elles soient directement liées à une habitation existante à la date d'approbation de la révision du PLU et qu'elles soient implantées à proximité immédiate de ladite habitation ;
- les capteurs solaires et photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment
- les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et voirie dès lors qu'ils s'intègrent à l'environnement
- les chaufferies, climatisations, etc., à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone ;
- les climatiseurs sous réserve qu'ils soient installés sur la façade la moins visible depuis la rue et qu'ils soient implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage

- les installations de production d'énergie de type éolienne, à condition que ces éoliennes soient à un axe vertical, intégrées aux bâtiments et installées de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage ;
- les affouillements ou exhaussements de sol à condition :
 - o qu'elle soit liée à une opération de construction soumise à autorisation d'urbanisme,
 - o ou qu'elle soit liée à une opération d'urbanisme ou d'aménagement routier ou de gestion des eaux pluviales,
 - o ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUah 3 – Accès et voiries

1. Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, ...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire les exigences en matière de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, Personne à Mobilité Réduite) ainsi que la continuité de la chaîne de déplacements.

2. Accès

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées ;
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ;
- Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de m de large
- Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles- ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

3. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 m. toutefois cette emprise peut être réduite à 3.5 m en cas d'opération d'ensemble ou lorsqu'il existe une autre voie d'accès ;
- Les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (piétons/cycles) ;
- En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur

extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) ;

- Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès ;

Article AUah 4- Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ description du système de distribution et d'alimentation en eau potable- évaluation du bilan besoins/ressources ».

2. Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

b. Eaux résiduelles industrielles et artisanaux

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur.

L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

c. Eaux pluviales

Toutes utilisations ou occupations du sol ou modification de son utilisation amenant à modifier l'écoulement des eaux pluviales, doit faire l'objet d'un système de rétention/d'infiltration propre au projet (soit au niveau de la parcelle ou à l'échelle de l'opération pour les opérations d'aménagement), dimensionné sur la base des préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage eaux pluviales ».

3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution

Les constructions, installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, ou pour toute nouvelle construction, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF-GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunications.

Article AUah 5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

1. Règle générale

L'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies sur chacun des quartiers d'aménagement.

En l'absence d'indications portés sur le document « orientations d'aménagement et de programmation », Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées (existantes, à modifier ou à créer).

Les piscines non couvertes devront respecter un recul minimal de 2 mètres.

2. Saillies et encorbellements

Toutefois certains éléments de construction peuvent occuper l'emprise de la marge de recul : clôtures et rampes d'accès, perrons, débord de toit, corniches et balcons, auvents, marquises,... sont autorisés dans la limite de 2 m depuis le nu de la façade

3. Equipements publics et d'infrastructure

Les constructions nouvelles sont normalement implantées soit à l'alignement soit avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées (existantes, à modifier ou à créer) et de 5 mètres minimum au droit des accès garages (dans le cas de voies privées existantes ou projetées, l'alignement est pris à la limite effective de la voie).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

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

1. Règle générale

L'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies sur chacun des quartiers.

En l'absence d'indications, toute construction ou partie de construction doit être édifiées soit :-

- sur une au moins des limites séparatives
- soit en recul des limites séparatives à une distance au moins également à la demi- hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Les bassins de piscines doivent être édifiés selon un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

Le recul se calcule par rapport aux limites de chaque lot d'un terrain divisé.

Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de 1,5 mètre de profondeur.

2. Autres dispositions particulières

Toutefois, des ajustements à cette règle pourront être admis notamment :

- Dans le cas de parcelles situées à l'angle de deux voies ;
- Dans le cas d'une reconstruction de bâtiments détruits ou en ruines.

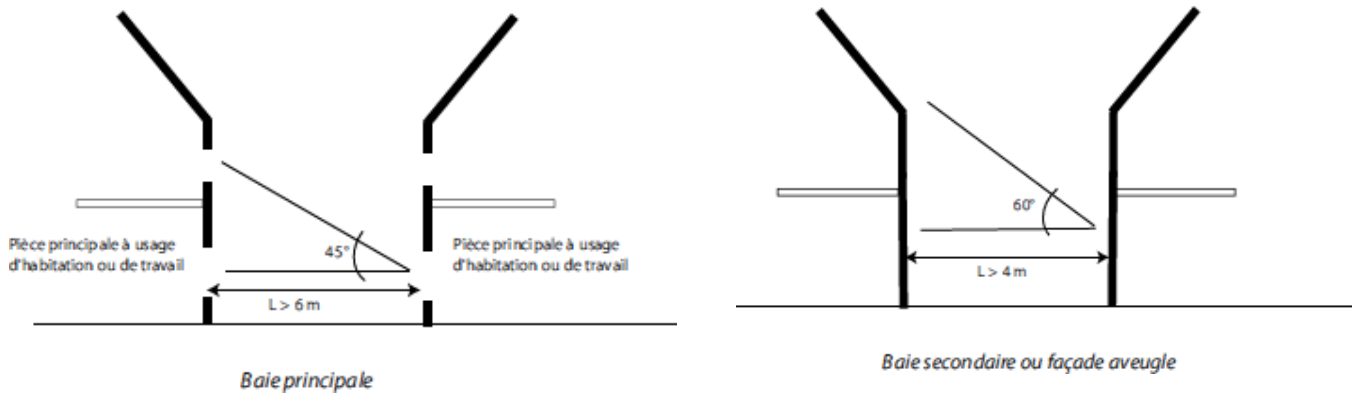
3. Dispositions particulières relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

Article AUah 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Les constructions nouvelles seront implantées de manière que :

- les baies principales existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal, avec une distance minimum de 6 m (ramenée à 4 m dans le cas particulier d'un patio) ;
- les baies secondaires existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 60°, avec une distance minimum de 4 m.



Ces prospects sont établis à partir du sol naturel avant remaniement et/ou terrassement.

2. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ ou d'intérêt collectif.

Article AUah 9- Emprise au sol

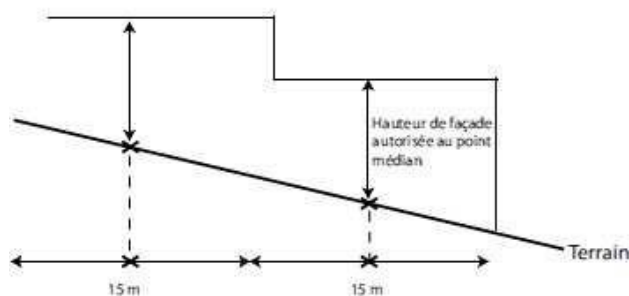
Non réglementé

Article AUah 10- Hauteur des constructions

Les hauteurs doivent être mesurées de la façon suivante :

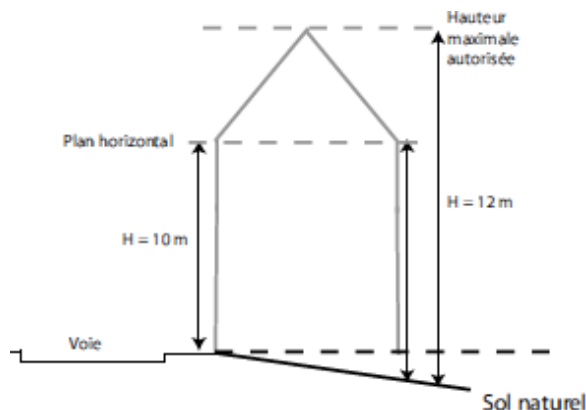
- Par rapport au sol naturel apparent, avant travaux. Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 15 mètres qui sont tracées le long de la ligne de plus grande pente ;
- Jusqu'à l'égout du toit de la construction, ouvrages techniques, cheminées,...
- La hauteur des constructions est définie par une hauteur mesurée au faîtage différente selon la localisation de la construction, à proximité ou non d'autres constructions existantes.

Cas des terrains en pente



1. Règle générale

Les constructions ne devront pas excéder plus de 10 m à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage mesurées à partir du sol naturel.



- dans le cas des annexes, la hauteur maximale ne devra excéder plus de 3.50 mètres à l'égout du toit.

2. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ ou d'intérêt collectif.

3. Dispositions relatives aux dispositifs des réseaux d'intérêt public de transmission et réception hertziennes

Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'intérêt public de transmission et de réception d'ondes hertziennes (antennes de téléphonie mobile, etc.) ne sont pas soumis à des règles de hauteur.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas être supérieure à :

- 1.80 mètres à l'alignement des voies publiques ;
- 2.00 m en limites séparatives

Ces hauteurs ne s'appliquent pas à la réfection de murs de clôture existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur.

Article AUah 11- Aspect extérieur

Se reporter au Titre I – Dispositions générales « **Article XI- aspect extérieur des constructions applicables aux zones urbaines (UA, UB, UC), et à urbaniser (AUah)** »

Article AUah 12- Stationnement

1. Rappel

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

2. Caractéristiques dimensionnelles

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,40 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement d'au moins 5 mètres pour permettre les manoeuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

Les places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite doivent présenter une largeur minimum de 3,30 mètres et un passage de 0,80 mètre.

Les rampes d'accès desservant les sous-sols ne devront pas avoir une pente supérieure à 20 %. Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, elles devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier d'au moins 4 mètres de longueur, avec une pente maximale de 5%.

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

Il est rappelé que le stationnement doit être conforme aux dispositions en vigueur relative à l'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite).

3. Nombre d'emplacements

En cas de construction neuve, de création de surface de plancher, chaque opération devra s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places de stationnement qui ne peut être inférieur à :

Catégorie		Ratio applicable
Habitat	Individuel	2 places par logement
	Collectif	1 place de stationnement pour 70 m ² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement 1.5 places par logement dans le cas d'une opération de plus de 10 logements individuels (type accolé ou autre)
Activités	Commerces, services ayant une surface de vente inférieure ou égale à 300 m ²	1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de surface de vente créée.
	Commerces, services ayant une surface de vente supérieure à 300 m ²	1 place de stationnement par tranche de 40 m ² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m ² .
Activités	Activités	1 place de stationnement par 80 m ² , avec au minimum 1

		place par unité.
Activités	Hôtels et assimilés	1 place de stationnement par chambre jusqu'à 40 chambres, plus 0,5 place par chambre supplémentaire
	Restaurants	1 place pour 40 m ² de salle avec au minimum 1 place par unité.

Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places réglementairement exigées, elle doit être retrouvée conformément aux dispositions générales de l'article 12.

Pour les deux roues motorisées (motos), il sera demandé en outre un emplacement à raison de 1m² pour 5 logements.

Pour les véhicules deux roues non motorisés (vélos)

Catégorie		Ratio applicable
Habitat		Pour les opérations d'ensemble comptant 10 logements et plus, il sera créé un parking de stationnement couvert pour les deux roues comportant des arceaux de fixation de sécurité à raison d'un emplacement pour cinq logements.
Activités	Commerces, services	1 place pour 100 m ²

4. Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de transformations, d'extensions, de changements de destination :

- en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher créées,
- en cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée développée sans déduction des surfaces de plancher initiales.

5. Dispositions applicables aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif

L'expression des besoins de stationnement sera proportionnée à l'effectif des employés et de la population accueillie.

5% des superficies de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par établissement.

6. Dispositions applicables aux opérations de logement social

Ces normes s'appliquent à toutes les opérations de logement à l'exception des opérations de logement social concernées par les dispositions relatives à la loi de la lutte contre l'exclusion :

- pour les constructions de logements locatifs acquis et le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, destinées aux personnes défavorisées mentionné à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, la réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée,
- pour les autres constructions de logements locatifs financées avec des prêts aidés par l'Etat, une seule aire de stationnement sera exigée par logement.

Article AUah 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés

Les plantations existantes doivent autant que possible être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Il est recommandé de planter des essences locales et d'éviter toutes plantations allergisantes et propageant le feu bactérien.

1. Obligation de planter et végétaliser

Une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être :

- aménagée en espaces verts en pleine terre – à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée, plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de cette même surface libre de toute construction.
- Pour les bâtiments et les équipements à caractère public ou d'intérêt collectif, une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être aménagée en espaces verts en pleine terre – ou aires de jeux et de loisirs perméables - à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée.
- Les parties engazonnées et plantées des dalles de couverture des parkings enterrés, semi-enterrés ou de rez-de-chaussée pourront être prises en compte dans le calcul des surfaces minimales exigibles en surfaces végétalisées, à condition qu'elles se situent à moins de 4 mètres de hauteur par rapport au sol naturel, et qu'elles soient traitées de façon à rendre leur plantation durable (épaisseur de terre végétale au-dessus du complexe d'étanchéité supérieure à 0,40 mètre)

Il est rappelé que les aires de stationnement de surface doivent pour leur part être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux emplacements de stationnement.

Dans le cas où la limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

En limite de parcelle, les plantations en clôture seront de préférence de type haies champêtres, arbres et arbustes d'essences locales.

Il est rappelé enfin que les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres ne peuvent être situées à moins de 2 mètres des limites séparatives. Les plantations arbustives inférieures à 2 mètres de hauteur peuvent se situer à 0,50 mètre minimum des limites.

2. Volet paysager

L'aménagement paysager prévu dans les dossiers de demandes d'autorisation doit être complet. Les sujets et aménagements présents sur le site avant travaux doivent être précisément recensés.

Après examen des dossiers, les services instructeurs de la Ville pourront demander que les sujets et aménagements remarquables soient conservés et protégés.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUah 14- Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE
AGRICOLE « A »**

ZONE A

Caractéristiques de la zone

La zone A correspond aux secteurs agricoles protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, où seront admis tous les aménagements concourant à la préservation et au développement de l'activité agricole. Dans cette zone, la collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics.

On distingue dans la zone :

- un **secteur Ah** de taille et de capacité d'accueil limitées dans lequel des constructions sont autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- Un **secteur Ap** identifié comme espace agricole dont la protection est renforcée et où les constructions liées à l'activité agricole sont interdites

Sur les documents graphiques du règlement ont été identifiés les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural et patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Par ailleurs, il est recommandé de présenter tout projet à la Direction Départementale des Territoires-Service Agriculture et /ou à la Chambre d'Agriculture (coordonnées disponibles en mairie).

On définit l'exploitation agricole comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L. 311-1 du code Rural.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone A, toute construction ou installations est interdite, à l'exception des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article A2.

Dans la bande de protection de 50 m autour des massifs boisés de plus de 3 hectares, toute construction est interdite. Cette distance est mesurée à partir de la limite effective des boisements.

Dans le secteur Ap, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le secteur Ah, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article A2

Article A 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Dans l'ensemble de la zone A

- les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les installations de production d'énergie de type éolienne, à condition que la hauteur mesurée entre le sol naturel et le haut du mat et de la nacelle de l'ouvrage, à l'exclusion des pâles, ne dépasse pas 12 mètres ;
- les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et leurs annexes ;
- de la reconstruction d'un bâtiment après sinistre dans les cinq ans après étude du projet ;
- Les installations classées nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve qu'elles s'insèrent dans l'environnement par un traitement paysager approprié et que les caractéristiques des effluents produits ainsi que la capacité d'épuration et d'évacuation du sol permettent la mise en place d'un dispositif non collectif d'assainissement.
- Le changement de destination des constructions recensées et identifiées aux documents graphiques par une étoile grise, au titre de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme et à condition de préserver le caractère architectural et patrimonial du bâtiment.

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article A 11 du présent règlement.

Dans le Secteur Ah

- L'aménagement, la réhabilitation et le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU ;
- L'extension des bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU, pour ceux qui n'excède pas 250 m² d'emprise au sol, sous réserve de ne pas dépasser 33% de la surface de plancher existante, en une seule fois et sans création de nouvelle unité d'habitation.
- Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques sauf les champs photovoltaïques industriels et les champs éoliens industriels qui sont interdits.
- Les annexes sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m² de surface de plancher.
- Les piscines sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent.

Dans le secteur Ap

- les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 – Accès et voiries

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, ...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire les exigences en matière de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets.

1. Accès

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées ;
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ;
- Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large
- Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles- ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

2. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer ;
- Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) ;
- Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès ;

Article A 4- Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

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

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ description du système de distribution et d'alimentation en eau potable- évaluation du bilan besoins/ressources ».

2. Assainissement

a. Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif non collectif d'assainissement, adapté à la nature géologique du sol et à la topographie du terrain concerné conformément aux prescriptions édictées par l'étude technique présentée au zonage d'Assainissement et de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

b. Eaux pluviales

Toutes utilisations ou occupations du sol ou modification de son utilisation amenant à modifier l'écoulement des eaux pluviales, doit faire l'objet d'un système de rétention/d'infiltration propre au projet (soit au niveau de la parcelle ou à l'échelle de l'opération pour les opérations d'aménagement), dimensionné sur la base des préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage eaux pluviales ».

3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution

Sauf en cas d'impossibilité technique, les constructions, installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Article A 5- Caractéristiques des terrains

La superficie minimale des parcelles devra être telle qu'elle puisse recevoir un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et agréé par le service technique compétent.

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

1. Règle générale

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la RD 107 pour toutes les constructions.

Les constructions nouvelles sont normalement implantées avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées (existantes, à modifier ou à créer), et de 5 mètres minimum au droit des accès garages (dans le cas de voies privées existantes ou projetées, l'alignement est pris à la limite effective de la voie)

2. Equipements publics et d'infrastructure

Les constructions nouvelles sont normalement implantées soit à l'alignement soit avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées (existantes, à modifier ou à créer) et de 5 mètres minimum au droit des accès garages (dans le cas de voies privées existantes ou projetées, l'alignement est pris à la limite effective de la voie).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

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

1. Règle générale

Les constructions doivent s'implanter sur une ou plusieurs limites latérales. Si les constructions ne joignent pas les limites séparatives, elles doivent être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, les constructions doivent s'implanter sur l'une des limites séparatives latérales.

Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de 1,5 mètre de profondeur.

Secteur Ah

Les constructions dont la hauteur au faitage mesurée au droit de la limite séparative est supérieure à 3 mètres doivent s'implanter en recul des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au moins le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, les constructions doivent s'implanter sur l'une des limites séparatives latérales.

2. Dispositions particulières relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

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

1. Les constructions nouvelles seront implantées de manière que :

- les baies principales existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal, avec une distance minimum de 8 m (ramenée à 4 m dans le cas particulier d'un patio) ;
- les baies secondaires existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 60°, avec une distance minimum de 4 m.

Les annexes des constructions agricoles devront se situer à proximité immédiate du bâtiment principal.

2. La distance minimale entre deux constructions non contiguës

La distance minimale entre deux constructions non contiguës même aveugles, ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces prospects sont établis à partir du sol naturel avant remaniement et/ou terrassement.

3. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ ou d'intérêt collectif.

Secteur Ah

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale, de contrainte topographique ou de configuration de la parcelle ne permettant pas l'adossement, dans ce cas, les annexes doivent respecter une distance maximale de 4 mètres par rapport à la construction à usage d'habitation.

Article A 9- Emprise au sol

Non réglementé

Article A 10- Hauteur des constructions

1. Règle générale

Les hauteurs doivent se mesurer de la façon jusqu'à l'égout du toit de la construction.

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne devra pas excéder 6 m à l'égout du toit et 8 m au faîtage.

La hauteur des constructions agricoles ne devra pas excéder 8 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage.

Des adaptations pourront être admises pour les superstructures liées et nécessaires à l'exploitation du sol ou du sous-sol.

Dans le cas des annexes liées à l'habitation, la hauteur maximale ne devra pas excéder 3.50 m à l'égout du toit.

La réhabilitation ou la rénovation des bâtiments existants devra conserver la hauteur initiale des constructions.

Secteur Ah

La hauteur des annexes ne devra pas excéder 3.5 m à l'égout du toit.

Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la révision du PLU ne devront pas excéder la hauteur des constructions principales dont elles dépendent.

2. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments à caractère public et/ou d'intérêt collectif.

Article A 11- Aspect extérieur

1. Constructions à usage d'habitation

Façades

- Les murs séparatifs et murs aveugles doivent être en harmonie avec les façades. L'aspect extérieur devra relever d'une certaine unité avec l'environnement bâti. Les teintes blanches, vives ou froides sont proscrites ainsi que les polychromies.
- Sauf à être en pierres apparentes, les façades devront être enduites (ou éventuellement badigeonnées). Dans le cas d'une maçonnerie de pierre, la façade sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable ou enduite au même mortier.
- Les imitations de matériaux telles que fausse brique, fausse pierre, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux en vue d'être recouverts, sont interdites.
- L'utilisation de colonnes décoratives ou tout autre élément architectural anachronique ou étranger à l'architecture locale sont interdits. Dans le cas de restauration, les ornements existants seront conservés ou restitués.
- Les teintes de couleur des enduits en façade seront mates de ton sable sans jamais être blanc.
- Les volets seront réalisés de préférence de façon traditionnelle (bois croisés et cloutés). Les couleurs vives et blanches sont interdites. Les couleurs pastelées seront préférées aux couleurs franches, vives et froides.

Annexes

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes soins et caractéristiques que le bâtiment principal et suivant les mêmes règles.

Toitures

- Les toitures terrasses et les toitures à un pan sont interdites hormis pour les constructions annexes. Les pans coupés sont autorisés en pignon.
- Les pentes de toiture devront être comprises entre 25 % et 35 %.
- Les toitures seront couvertes de tuiles rondes de teintes claires ou vieilles ; Toutefois, pour les extensions ou les réhabilitations de bâtiments existants, les toitures pourront être réalisées dans une couleur similaire à celle existante.
- Les chiens assis sont interdits.
- Les souches de cheminées devront être réalisées aussi près que possible du faitage et avoir une forme parallépipédique. Un léger fruit s'achevant en solin peut être admis. Lorsqu'elles ne sont pas construites en pierres, elles devront être enduites.
- Les conduits apparents en saillies sont interdits à l'exception de ceux des eaux pluviales.

Percements

- Les nouveaux percements réalisés à l'occasion d'une extension ou non sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnement de la façade initiale.
- Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Clôtures

- Les murs de clôture à l'alignement des voies publiques devront être réalisés dans les tons préconisés et dans des maçonneries identiques à celles des façades des bâtiments.
- La clôture pourra éventuellement tant à l'alignement qu'en limite séparative être constitué :
 - o de grille simple ou grillage vert d'une hauteur maximale de 2 mètres doublé par des haies vives,
 - o de mur bahut de 0,50 mètres de hauteur doublé par des haies vives après avoir été surmontés éventuellement d'un grillage vert ou d'une grille simple d'1.50 m de hauteur maximum.(Hors zone inondable)
- Les portes et portails seront de forme simple et peints. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci. Les portes de garages seront pleines (sans oculus) et peintes. Les couleurs vives et blanches sont proscrites.
- Les citernes de combustibles ou autres produits seront enterrées ou, à défaut, masquées par un traitement paysager (haies vives).
- Les soutènements et les parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes.
- Les garde-corps seront métalliques, montés en série verticale. Les barreaudages en tubes horizontaux sont interdits.

2. Construction bénéficiant du changement de destination au titre de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme

Principe général

Il s'applique aux bâtiments ou ensembles de bâtiments agricoles et à leurs abords immédiats, situés dans la zone agricole, désignés au PLU par une étoile (cf. plan de zonage) en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et qui pourront bénéficier d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Il vise à assurer la préservation des principales caractéristiques de ces bâtiments agricoles (grands volumes simples, fonctionnels et sobres...) et de leurs abords immédiats.

D'une manière générale en cas de transformation motivée par le changement de destination des édifices identifiés au plan de zonage, les adaptations seront limitées aux nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation. On privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou partie du bâtiment concernée, en excluant tout pastiche.

Elles doivent par ailleurs respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment en excluant toute adjonction de détails se référant à des architectures montagnardes, rurales, urbaines,...

Implantation, volumétrie, éléments constitutifs

Les principales caractéristiques des bâtiments ou ensembles désignés ne peuvent être altérés. Le volume et l'ordonnance des édifices doivent être conservés.

Toiture

Les éventuelles adaptations de toiture, les cotes d'égout et les pentes doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice ou partie d'édifice par référence à sa destination d'origine.

Dans la mesure du possible, le matériau de couverture sera à conserver ou à restituer. A défaut, le matériau de couverture de substitution présentera la même texture et la même teinte que le ou les matériaux dominants, dans le respect du bâtiment ou de la partie de bâtiment et du voisinage.

Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restituer ou à reconstituer. Et à bannir toute transposition anachronique de détails architecturaux ruraux, montagnards ou urbains sortis de leur contexte. En particulier les pastiches d'architecture traditionnelle anachronique (faux bardages, balcons d'agrément pseudo rustiques ou à référence urbaine, fenêtres à petits bois,...) sont interdits.

Dans le cas où les nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation imposent des créations d'ouvertures nouvelles, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice.

Ravalements

Pour les revêtements de façades, des solutions simples et couvrantes seront privilégiés, en excluant tout « faux rustique » ou détournement de pierre. La réfection des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support (mortier, enduit, chaux, peinture).

3. Constructions à usage agricole

Murs extérieurs

- Les couleurs vives et le blanc sont proscrits.
- Les façades pourront être réalisées en bardage métallique. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

Toitures

- les toitures terrasses (sauf si elles sont végétalisées) sont interdites, les pans coupés sont autorisés en pignon.
- Les couleurs de toitures vives (notamment le blanc) sont interdites.

Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,20 mètre.
- Les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage, ne devront pas gêner la visibilité.
- les installations techniques de service public devront s'intégrer de manière harmonieuse dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords, ...).

Article A 12- Stationnement

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

Article A 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés

Les bâtiments d'élevage industriel et les dépôts doivent être accompagnés par des rangées d'arbres de haute tige d'essence locale ou d'une masse boisée de manière à masquer au mieux les constructions.

Les essences plantées sur les parcelles support de constructions à usage d'habitation devront de préférence être d'origine locale.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14- Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE
NATURELLE OU FORESTIERE « N »**

ZONE N

Caractéristiques de la zone

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

La zone comprend :

- Un **secteur Nh** correspondant à l'habitat isolé en milieu naturel. Toute nouvelle construction en est exclue, en revanche des évolutions du bâti existant sont permises dans le respect des paysages.
- Un secteur **Nj** correspondant à des secteurs en zone urbaine nécessitant une protection renforcée en raison de la présence de jardins présentant un intérêt d'un point de vue paysager et esthétique.
- Un secteur **Nl** correspondant au secteur du stade – quartier asserat autorisant l'accueil de structures à vocation de loisirs, de détente et de sports.
- Un secteur **Np** correspondant à des territoires de la zone N qui comportent des espaces naturels sensibles d'intérêt scientifique sur le plan de la biodiversité justifiant une protection renforcée par rapport à l'ensemble de la zone N.(Natura 2000, zone humide)

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

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

Dans le secteur Nh, toutes nouvelles constructions et installations sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article N2.

Dans le secteur Np, toutes nouvelles constructions et installations sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article N2.

Dans le secteur Nj, toutes nouvelles constructions et installations sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article N2.

Dans le secteur Nl, toutes nouvelles constructions et installations sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article N2.

Article N 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Dans l'ensemble de la zone N à l'exception des secteurs Nh, Nj, et Np :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les installations de production d'énergie de type éolienne, à condition que ces éoliennes soient à axe verticale, intégrées aux bâtiments, et installés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.
- Les installations et ouvrages techniques d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics
- les ouvrages et équipement publics

Secteur Nh :

- Les installations et aménagements et constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- L'aménagement, la réhabilitation, la réfection et le changement de destination du bâti existant à la date d'approbation du PLU sous réserve :
 - qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère architectural du bâti (respect de l'aspect volumétrique et architectural préexistant) ;
 - que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum à 40 m² ;
 - de ne pas concerner les bâtiments à ossatures légères, les bâtiments à armature métallique, et les bâtiments d'élevage industriel.
- L'extension des bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU, pour ceux qui n'excède pas 250 m² d'emprise au sol, sous réserve de ne pas dépasser 33% de la surface de plancher existante, en une seule fois et sans création de nouvelle unité d'habitation.
- les annexes des constructions à usage d'habitation sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 40 m² et qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent ;
- les piscines et leurs annexes sous réserve qu'elles s'implantent sur l'unité foncière support de l'habitation dont elles dépendent et qu'elles soient implantées à proximité des habitations.

Secteur Nj

- les abris de jardin sous réserve que la surface de plancher ne dépasse pas 20 m², extensions comprises.
- Les piscines et leurs annexes sous réserve qu'elles s'implantent sur l'unité foncière support d'une construction à usage d'habitation et qu'elles soient implantées à proximité des habitations. Le cumul des annexes par logement ne peut excéder 40 m² d'emprise au sol.
- L'aménagement, la réhabilitation et l'extension du bâti existant à la date d'approbation sous réserve :
 - Que l'extension soit limitée à 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
 - De ne pas concerner les bâtiments à ossatures légères, les bâtiments à armature métallique.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone, les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne pour la circulation.

Secteur Np

- des constructions, installations et ouvrages techniques, notamment hydro- électriques, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers) ou à la prévention contre les risques ;
- de l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, dans le volume existant (sans extension et sans changement de destination).

Secteur NI

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- Les constructions et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles sont liées aux activités de détente, de sports, de loisirs
- Les capteurs solaires et photovoltaïques doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment
- Les installations de production d'énergie de type éolienne sont autorisées à condition que ces éoliennes soient à axe verticale, intégrées aux bâtiments et installées de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage ;
- L'extension, la transformation ou la rénovation des équipements publics et/ou d'intérêt général existants

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 – Accès et voiries

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, ...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire les exigences en matière de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, Personne à Mobilité Réduite) ainsi que la continuité de la chaîne de déplacements.

1. Accès

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées ;
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ;
- Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large
- Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles- ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

2. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 m. toutefois cette emprise peut être réduite à 3.5 m en cas d'opération d'ensemble ou lorsqu'il existe une autre voie d'accès ;
- Les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (piétons/cycles) ;
-
- En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur

extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères , de lutte contre l'incendie) ;

- Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès ;

Article N 4- Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

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

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ description du système de distribution et d'alimentation en eau potable- évaluation du bilan besoins/ressources ».

2. Assainissement

a. Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif non collectif d'assainissement, adapté à la nature géologique du sol et à la topographie du terrain concerné conformément aux prescriptions édictées par l'étude technique présentée au zonage d'Assainissement et de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées».

b. Eaux résiduaires industrielles et artisanaux

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur.

L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées».

c. Eaux pluviales

Toutes utilisations ou occupations du sol ou modification de son utilisation amenant à modifier l'écoulement des eaux pluviales, doit faire l'objet d'un système de rétention/d'infiltration propre au projet (soit au niveau de la parcelle ou à l'échelle de l'opération pour les opérations d'aménagement), dimensionné sur la base des préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage eaux pluviales».

3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution

Les constructions, installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, ou pour toute nouvelle construction, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF-GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunications.

Article N 5- Caractéristiques des terrains

La superficie minimale des parcelles devra être telle qu'elle puisse recevoir un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et agréé par le service technique compétent.

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

1. Règle générale

les constructions doivent s'implanter à :

- 15 m de l'axe en bordure de la RD 21, à l'exception du tronçon « les Quatres Ponts » ou le recul n'est que de 5 m par rapport au bord de la chaussée, sur une longueur de 50 m à partir du pont
- 10 m de l'axe en bordure es autres routes départementales

En dehors de l'application de ces marges de recul, les constructions nouvelles (annexes, extensions de l'existant) doivent être implantées avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'axe des voies publiques ou privées (existantes, à modifier ou à créer).

L'implantation des piscines non couvertes devra respecter un recul minimal de 2 mètres.

2. Equipements publics et d'infrastructure

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

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

1. Règle générale

Les constructions doivent s'implanter, sur une ou plusieurs limites latérales.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, les constructions doivent s'implanter sur l'une des limites séparatives latérales.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être toutefois inférieure à 3 mètres.

Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de 1,5 mètre de profondeur.

Secteur Nh

Les constructions dont la hauteur au faîtage mesurée au droit de la limite séparative est supérieure à 3 mètres doivent s'implanter en recul des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au moins le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, les constructions doivent s'implanter sur l'une des limites séparatives latérales.

2. Dispositions particulières relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif

Les constructions nouvelles et leur extension devront s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives de propriété, soit isolées des limites séparatives.

- En cas de retrait de la façade ou partie de façade comportant des baies, la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement de ces façades au point de la limite séparative le plus rapproché ne peut être inférieure à 4 mètres.
- En cas de retrait de la façade ou partie de façade aveugle, la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement de ces baies façades au point de la limite séparative le plus rapproché ne peut être inférieure à 2.5 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

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

1. La distance minimale entre deux constructions non contiguës

La distance minimale entre deux constructions non contiguës même aveugles, ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces prospects sont établis à partir du sol naturel avant remaniement et/ou terrassement.

Secteur Nh

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être adossées à la construction principale. En cas de contraintes techniques, topographiques ou de configuration de la parcelle ne permettant pas l'adossement, les annexes doivent respecter une distance maximale de 4 mètres par rapport à la construction à usage d'habitation.

2. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ ou d'intérêt collectif.

Article N 9- Emprise au sol

Non réglementé

Article N 10- Hauteur des constructions

1. Règle générale

Les hauteurs doivent se mesurer de la façon suivante :

- par rapport au sol naturel apparent, avant travaux. Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 15 mètres qui sont tracées le long de la ligne de la plus grande pente ;
- jusqu'à l'égout du toit de la construction, ouvrages techniques, cheminées,...
- la hauteur des constructions est définie par une hauteur mesurée faitage différente selon la localisation de la construction, à proximité ou non d'autres constructions existantes.

La hauteur d'une construction ne devra pas excéder 6 m à l'égout du toit.

Des adaptations pourront être admises pour les superstructures liées et nécessaires à l'exploitation du sol ou du sous-sol.

La réhabilitation ou la rénovation des bâtiments existants devra conserver la hauteur initiale des constructions.

La hauteur des murs de clôtures à l'alignement des voies publiques ne devront pas excéder 0.80 mètre.

2. Dispositions particulières

D'autres dispositions que celles décrites ci-dessus pourront être autorisées ou requises notamment dans le cas des annexes, la hauteur maximale ne devra pas excéder 3.50 m à l'égout du toit.

Secteur Nh

La hauteur des annexes ne devra pas excéder 3.5 m à l'égout du toit.

Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la révision du PLU ne devront pas excéder la hauteur des constructions principales dont elles dépendent.

Secteur NI

La hauteur des constructions ne devra pas excéder plus de 5 mètres à l'égout du toit mesurées à partir du sol naturel.

3. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments à caractère public et/ou d'intérêt collectif.

Article N 11- Aspect extérieur

Façades

- Les murs séparatifs et murs aveugles doivent être en harmonie avec les façades. L'aspect extérieur devra relever d'une certaine unité avec l'environnement bâti. Les teintes blanches, vives ou froides sont proscrites ainsi que les polychromies.
- Sauf à être en pierres apparentes, les façades devront être enduites (ou éventuellement badigeonnées). Dans le cas d'une maçonnerie de pierre, la façade sera soit laissé apparente et jointoyée au mortier de sable ou enduite au même mortier.

- Les imitations de matériaux telles que fausse brique, fausse pierre, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux en vue d'être recouverts, sont interdites.
- L'utilisation de colonnes décoratives ou tout autre élément architectural anachronique ou étranger à l'architecture locale sont interdits. Dans le cas de restauration, les ornements existants seront conservés ou restitués.
- Les teintes de couleur des enduits en façade seront mates de ton sable sans jamais être blanc.
- Les volets seront réalisés de préférence de façon traditionnelle (bois croisés et cloutés). Les couleurs vives et blanches sont interdites. Les couleurs pastelées seront préférées aux couleurs franches, vives et froides.

Annexes

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes soins et caractéristiques que le bâtiment principal et suivant les mêmes règles.

Toitures

- les toitures à un pan sont interdites hormis pour les constructions annexes. Les pans coupés sont autorisés en pignon.
- Les pentes de toiture devront être comprises entre 25 % et 35 %.
- Les toitures seront couvertes de tuiles rondes de teintes claires ou vieilles ; Toutefois, pour les extensions ou les réhabilitations de bâtiments existants, les toitures pourront être réalisées dans une couleur similaire à celle existante.
- Les chiens assis sont interdits.
- Les souches de cheminées devront être réalisées aussi près que possible du faîtage et avoir une forme parallélépipédique. Un léger fruit s'achevant en solin peut être admis. Lorsqu'elles ne sont pas construites en pierres, elles devront être enduites.
- Les conduits apparents en saillies sont interdits à l'exception de ceux des eaux pluviales.

Percements

- Les nouveaux percements réalisés à l'occasion d'une extension ou non sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnement de la façade initiale.
- Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Clôtures

- Les murs de clôture à l'alignement des voies publiques devront être réalisés dans les tons préconisés et dans des maçonneries identiques à celles des façades des bâtiments.
- La clôture pourra éventuellement tant à l'alignement qu'en limite séparative être constitué :

- de grille simple ou grillage vert d'une hauteur maximale de 2 mètres doublé par des haies vives,
 - de mur bahut de 0,50 mètres de hauteur doublé par des haies vives après avoir été surmontés éventuellement d'un grillage vert ou d'une grille simple d'1.50 m de hauteur maximum.(hors zone inondable)
- Les portes et portails seront de forme simple et peints. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci. Les portes de garages seront pleines (sans oculus) et peintes. Les couleurs vives et blanches sont proscrites.
 - Les soutènements et les parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes.
 - Les garde-corps seront métalliques, montés en série verticale. Les barreaudages en tubes horizontaux sont interdits.

Secteur NI

Enseignes

Les enseignes aériennes ou en toiture des bâtiments visibles depuis la RD 14 sont interdites. Les enseignes sont régies par les lois n°791150 du 29 décembre 1979 et n°95101 du 2 février 1995 et leurs décrets d'application.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront soit enterrés ou implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou masquées par un écran végétal.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres, etc. seront autant que faire se peut intégrés dans les murets de clôture ou dans les murs de la construction elle-même.

Les antennes de télévision, de téléphonie mobile, les antennes paraboliques de réception par satellite, ainsi que les mâts d'antennes destinés à l'émission d'ondes hertziennes ou radio devront être implantés de manière à ne pas porter atteinte au site et aux paysages, ni au caractère architectural de l'immeuble. Elles seront également implantées en retrait de la façade, le moins visible depuis la voie publique ; elles ne débordent en aucun cas en saillie sur le domaine public.

Secteur NI

Les locaux techniques tels que les transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe.

Article N 12- Stationnement

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

Secteur NI

1. Rappel

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

2. Caractéristiques dimensionnelles

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,40 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement d'au moins 5 mètres pour permettre les manoeuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

Les places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite doivent présenter une largeur minimum de 3,30 mètres et un passage de 0,80 mètre.

Les rampes d'accès desservant les sous-sols ne devront pas avoir une pente supérieure à 20 %. Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, elles devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier d'au moins 4 mètres de longueur, avec une pente maximale de 5%.

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

Il est rappelé que le stationnement doit être conforme aux dispositions en vigueur relative à l'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite).

3. Nombre d'emplacements

Le nombre de stationnement devra être suffisant pour répondre aux besoins de la fréquentation liée aux activités autorisées dans la zone.

Il est exigé des places de stationnement pour vélos pour les constructions nouvelles, à raison de 1 m² par place, espace de manoeuvre compris et à raison de :

Catégorie		Ratio applicable
Activités	Equipements sportifs, culturels	1 place de stationnement pour 10 visiteurs.

Article N 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les essences plantées sur les parcelles support de constructions à usage d'habitation devront de préférence être d'origine locale.

En limite de parcelle, les plantations en clôture seront de préférence de type haies champêtres, arbres et arbustes d'essences locales panachées, à feuille caduques.

Secteur NI

Les espaces libres de constructions non occupées par les aires de stationnement et non indispensables à la circulation automobile devront être perméables et entretenus sur la totalité de leur surface.

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie paysagère d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

Il est rappelé que les aires de stationnement de surface doivent pour leur part être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux emplacements de stationnement.

La construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14- Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

TITRE VI – ANNEXES

ANNEXE 1 - LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES ET LOCALISATION PREVUE POUR EQUIPEMENTS PUBLICS INSCRITS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts dont la liste ci-après précise leur destination et les collectivités ou organismes bénéficiaires, sont repérables sur les documents graphiques par un numéro qui est affecté à chacun d'eux.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructibles les terrains concernés pour tout autre utilisation que celle prévue dans la liste. En contrepartie de cette prérogative de puissance publique, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquérir son bien en application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

EMPLACEMENT RESERVE - CREATION ET ELARGISSEMENT DE VOIRIE

N°	USAGE	SITUATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
ER 1	Création de voirie	Quartier Loulette/ Le Vivier	COMMUNE	2 282 m ²
ER 5	Elargissement de voirie	Quartier Montagne	COMMUNE	736 m ²
ER 7	Création de voirie d'accès	Garode/impasse de Chabert	COMMUNE	592 m ²
ER 12	Elargissement de voirie	Quartier le Pontet	COMMUNE	1 567 m ²
TOTAL				5 177m²

EMPLACEMENT RESERVE – CREATION CHEMINEMENTS DOUX

N°	USAGE	SITUATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
ER 2	Création cheminement piéton	Quartier Fromentières	COMMUNE	421m ²
ER 3	Elargissement pour création d'un cheminement piéton	Ecole/Avenue Simon Vialet	COMMUNE	205 m ²
ER 4	Création d'un cheminement piéton	Avenue Vincent d'Indy	COMMUNE	24 m ²

		SITUATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
ER 6	Création d'une cheminement piéton	Avenue des Artisans	COMMUNE	534 m ²
ER 9	Création d'un cheminement piéton	Lac aux Ramiers/ Chemins des Pêcheurs	COMMUNE	1 225 m ²
ER 10	Création d'un cheminement piéton	Avenue de Baschi	COMMUNE	632 m ²
TOTAL				3 041 m²

EMPLACEMENT RESERVE– EQUIPEMENTS PUBLICS

N°	USAGE	SITUATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
ER 8	Extension du complexe touristique du Lac aux Ramiers	Lac aux Ramiers	COMMUNE	7 611 m ²
ER 12	Extension du cimetière	Quartier Monbijou	COMMUNE	4 122 m ²
TOTAL				11 733 m²

EMPLACEMENT RESERVE– AMENAGEMENT DE VOIRIE

N°	USAGE	SITUATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
ER 11	Aménagement d'un carrefour	Quartier Siveyrac	COMMUNE	211 m ²
TOTAL				211 m²

ANNEXE 2 - LEXIQUE

Cette liste, donnée à titre informatif (dans l'ordre alphabétique), n'a aucun caractère exhaustif. Les définitions données ne se substituent pas à celle du code de l'urbanisme, du code de la construction ou de tout autre document officiel en vigueur.

Abri de jardin

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

Accès

L'accès d'un terrain est défini comme étant l'endroit de la limite du terrain où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie de la voie, le chemin de desserte ou la servitude de passage.

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Activité

Sont considérés comme locaux à usage d'activité les locaux exclus de la définition bureau au sens de l'article R. 520.1.1-1 et 2 du Code de l'urbanisme ainsi que les logements et les équipements publics. Cette destination regroupe les locaux d'activités commerciales, industrielles ou artisanales.

Activités artisanales

Locaux au sein desquels exercent moins de dix salariés au sein d'une entreprise inscrite à la Chambre des Métiers.

Cette destination recouvre également les prestations de service de caractère artisanal (salons de coiffure, laveries, boutiques de réparation...).

Activités industrielles

Activité économique ayant pour objet l'exploitation et la transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

Adaptations mineures

L'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme précise que l'autorité compétente peut accorder un permis de construire pour adaptations mineures sous réserve que celles-ci soient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. La décision doit alors être motivée.

Affouillements et exhaussements de sol

Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire. Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

Aires de stationnement ouvertes au public

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils comportent au moins 10 unités, ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Alignement

Il est constitué par la limite entre le domaine privé et le domaine public existant ou prévu.

L'alignement de fait est constitué d'un ensemble de constructions implantés de façon homogène en retrait de l'alignement existant ou projeté.

Aménagement

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

Annexe

Construction séparée ou non de la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale réglementairement admise dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : atelier, abris à bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicule et vélos,...). Les constructions à destination agricole ne sont pas des annexes.

Arbre de haute tige

Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis notamment par les normes AFNOR – NF V 12 051 – 054 et 055. C'est à dire un végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Baie principale

Baies destinées à l'éclairage des pièces principales. Lorsqu'une pièce principale possède plusieurs baies, sera considérée exclusivement comme principale la baie de la plus grande superficie. On appelle pièces principales, les pièces de logements destinées au séjour, sommeil et les pièces de travail des bureaux, activités (industrielles ou commerciales).

Baie secondaire

Baies destinées à l'éclairage des pièces secondaires ou principales possédant aussi une ou des baies principales. On appelle pièces secondaires, les pièces autres que les pièces principales notamment les salles d'eau, salles de bains, cuisines, cabinet d'aisance, buanderie, débarras, dégagement, escalier, lingerie.

Balcon

Plancher formant saillie sur une façade, et ceint par une balustrade ou un garde-corps.

Bardage

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Bâtiment

Ouvrage, construction d'une certaine importance destinée à abriter des activités humaines comme l'habitat, les activités économiques industrielles, d'artisanat ou d'élevage.

Caravane

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

Mobil-home - Les maisons mobiles ou "mobil-home"

sont considérées comme des caravanes si elles conservent en permanence leurs moyens de mobilité (TA Versailles 22.6.84 et rép. Boeuf, Sén. 23.10.86, p 1497). En revanche, si elles sont posées sur le sol (au moyen de plots), elles deviennent des maisons légères soumises à l'obligation du permis de construire (CE 15.04.1983 Rec.Lebon p 154).

Camping-car

Même si au regard du Code de la route, il s'agit de véhicules automobiles, ils sont considérés comme des caravanes pour l'application des règles de stationnement.

Cave

Pièce enterrée ou semi-enterrée destinée au stockage de provisions ou de matériel.

Cellier

Local à usage de cave situé en rez-de-chaussée ou en étage.

Changement d'affectation / changement de destination

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

Chien-assis

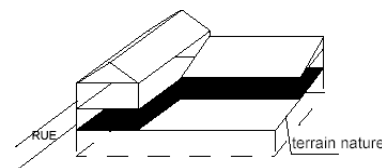
Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

Coefficient d'emprise au sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol est le rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection verticale du bâtiment au sol (*débord de toiture et auvent inclus*), à laquelle s'ajoute la surface des terrasses dont la hauteur au-dessus du sol excède 0,60 mètre, et la superficie totale de la propriété.



A noter que pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

Coefficient d'Occupation des Sols

Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain.

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors oeuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Construction annexe

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo,...bâtiments ne comportant pas de fondation, (sauf les piscines non couvertes) ainsi que les installations, outillages et ouvrages impliquant une implantation au sol ou une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol (pylône, parabole, antenne...).

Construction à usage artisanal

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés

Construction à usage d'entrepôt commercial

Ces bâtiments à double usage d'entrepôt et commercial sont à distinguer des bâtiments à usage commercial dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public.

Construction principale

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la SDP au sens de l'article R. 112-2 du Code de l'urbanisme.

Les parcs de stationnement souterrain, à l'exception des ouvrages publics, constituent une construction et doivent respecter les marges et les reculs imposés par le règlement sauf précision particulière portée dans les articles du règlement

Constructions individuelles

Opérations tendant à la réalisation de locaux destinés à former une seule unité de logements ou plusieurs logements dont les accès se font sans utiliser des parties communes.

Contigu

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Corniche

Ornement saillant qui couronne et protège une façade.

Cote NGF

Niveau altimétrique d'un terrain ou d'un niveau de submersion, ramené au Nivellement Général de la France (IGN69).

Cote TN (terrain naturel)

Cote NGF du terrain naturel ou de la voie d'accès (voirie ou trottoir) lorsqu'elle lui est supérieure, avant travaux, avant-projet.

Dent creuse

Espace libre compris entre deux bâtiments susceptible de permettre la reconstitution du front bâti

Dépôt de véhicules

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

Destinations

La liste par destination (non exhaustive et fournie à titre indicatif).

Artisanat (non alimentaire et ouvert au public, tel que défini dans la circulaire du 20 mars 1993) :

- coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;
- cordonnerie ;
- photo ;
- reprographie, imprimerie, photocopie ;
- optique ;
- fleuriste ;
- serrurerie ;
- pressing, retouches, repassage;
- toilettage ;
- toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation...

Bureaux (activités tertiaires) et services :

- bureaux et activités tertiaires ;
- médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales ;
- sièges sociaux ;
- autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public,
- éditeur, etc. ;
- bureau d'études : informatique, etc. ;
- agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente,
- agences de voyage, auto-école, etc. ;
- prestations de services aux entreprises : nettoyage ;
- établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile,
- vidéothèque, salle de jeux, etc.) ;
- Locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas.

Commerce alimentaire :

- alimentation générale ; boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
- boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ; caviste ;
- produits diététiques ;
- cafés et restaurants ;
- primeurs ;

Commerce non alimentaire :

- équipement de la personne :
- chaussures ;
- lingerie ;
- sports ;
- prêt-à-porter (féminin, masculin, et enfants) ;
- équipement de la maison :
- brocante ;
- gros et petit électroménager ;
- gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau) ;
- quincaillerie ;
- tissus ;
- vaisselle et liste de mariage ;
- automobiles – motos –cycles :
- concessions, agents, vente de véhicule, etc. ;
- station essence ; loisirs :
- sports hors vêtements (chasse, pêche, etc.) ;
- musique ;
- jouets, jeux ;
- librairie, bouquiniste, papeterie ;
- divers :
- pharmacie hors CDEC ;
- tabac ;
- presse ;
- cadeaux divers ;
- fleuriste, graines, plantes ;
- horlogerie, bijouterie ;
- mercerie ;
- maroquinerie ; parfumerie ;
- galerie d'art ;
- animalerie.

Entrepôts

Stockage de marchandises, de matériels et de matériaux divers, etc....

Equipements publics ou d'intérêt collectif :

Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif ; hospitalier ; sanitaire ; social ; de l'enseignement et des services annexes ; culturel ; sportif ; de la défense et de la sécurité ; qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Les aires d'accueil des gens du voyage et les jardins familiaux constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

Exploitation agricole :

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. L'appréciation du lien direct du projet de construction avec l'exploitation agricole s'effectue selon le faisceau de critères suivants :

a. caractéristiques de l'exploitation (l'étendue d'exploitation s'apprécie par rapport aux surfaces minimum d'installation (SMI) ou autre unité de référence définie par les lois d'orientation agricole : on admettra dans le cas général que, dans l'hypothèse d'une association d'exploitants, la surface mise en valeur est au moins égale à la SMI (ou unité de référence) multipliée par le nombre d'associés),

b. configuration et localisation des bâtiments,

c. l'exercice effectif de l'activité agricole : elle doit être exercée à titre principal.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole.

Activités d'appoint éventuelles à une activité agricole reconnue :

a. d'aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination,

b. les terrains de camping soumis aux dispositions notamment de l'article R.443-6-4° du Code de l'urbanisme (camping dit « camping à la ferme »).

Exploitation forestière

Habitation (y compris les foyers logements, les résidences de tourisme, les meublés...) ;

Hébergement hôtelier

Industrie comprenant notamment les activités scientifiques et techniques.

Distances

Distances visées aux articles 6, 7 et 10

Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

Encorbellement

Construction en saillie du plan vertical d'un mur, soutenue en porte-à-faux par un assemblage de corbeaux (issu de l'ancien français *corbel*, dont est dérivé le terme d'encorbellement) ou de consoles. Un étage, une galerie, un balcon, etc., peuvent être en encorbellement.

Egout de toit

Limite basse de toit d'où ruisselle l'eau de pluie récupérée par un chéneau ou une gouttière.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite :

- des éléments de modénature ou architecturaux (oriels, balcons, débords de toiture inférieurs ou égaux à 50 cm)
- des constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux.
- des bassins de rétention

Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables aux travaux de reconstruction, de réhabilitation et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant une emprise au sol supérieure à celle définie par le règlement.

Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont destinés à accueillir des voies, ouvrages publics, des installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Le régime juridique est organisé notamment par les dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme.

Sous réserve des dispositions notamment de l'article L433-1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le PLU dans les emplacements réservés.

Le propriétaire d'un terrain réservé par le PLU peut exiger du bénéficiaire de la réserve qu'il soit procédé à son acquisition. Le bénéficiaire doit se prononcer dans un délai d'un an qui suit la mise en demeure d'acquiescer.

Emprises publiques

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).

Équipement d'intérêt général

Équipement destiné à un service public (alimentation en eau potable y compris les forages, assainissement, épuration des eaux usées, réseaux, équipement de transport public de personnes, protection rapprochée des lieux densément urbanisés...)

Équipement d'intérêt collectif

Établissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers.

Espaces Boisés Classés – bois et forêt

(Notamment article L.130 et suivants du code de l'urbanisme).

- Espaces Boisés Classés (EBC).
- Les PLU peuvent classer comme espace boisé, les bois, forêts, parcs, haies à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection et la création de boisements.
- Défrichement : il est interdit dans les espaces boisés classés (*Code Forestier pour les autres cas*).
- Coupe, abattage d'arbres : ils sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés sauf pour les coupes d'éclaircie au profit d'arbres d'avenir prélevant moins du tiers du volume sur pied.

Aucune coupe n'aura été réalisée sur la parcelle dans les 5 années précédentes.

Espace libre

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement imperméabilisées.

Il s'agit de l'espace libre du terrain d'assiette d'une construction faisant l'objet d'une autorisation, c'est-à-dire un espace consommé ni par le bâti, ni par les aires de stationnement en surface, ni par les rampes d'accès aux parkings.

Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin...) ou minéral (terrasse...).

Exploitation agricole

Unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L. 311-1 du code Rural.

Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit :

Surface minimum d'installation X nombre d'associés.

Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- les bâtiments d'exploitation,
- les bâtiments d'habitation, dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants.

Existant (bâtiment ou construction)

Existant au cadastre à la date d'approbation du PLU.

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction en continuité de l'existant (et non disjoint). On distingue les extensions de l'emprise au sol (créatrices d'emprise) et les extensions aux étages (sur l'emprise existante). Lorsque une extension est limitée (20m², 20%...), cette possibilité n'est ouverte qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du document.

Façade

Ensemble des ouvrages ou parties d'ouvrages qui constituent plus les parties verticales d'un bâtiment. Parties de façade / constructions : deux parties de façade distinctes se caractérisent par l'existence d'un décrochement de 0,4 m minimum entre elles.

Faitage

Ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

Grille avaloir

Dispositif d'absorption disposant simultanément d'une grille et d'une ouverture dans le plan vertical du caniveau.

Habitations légères de loisirs

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme.

Hameau

Petit groupe d'habitations (une dizaine ou une quinzaine d'habitations au maximum) pouvant comprendre également d'autres constructions telles que des bâtiments d'exploitation agricole en zone de montagne, isolés, et distincts du bourg ou du village (la présence d'un commerce ou d'un service public n'est pas nécessaire pour qu'un groupe d'habitation soit qualifié de hameau).

Installation classée

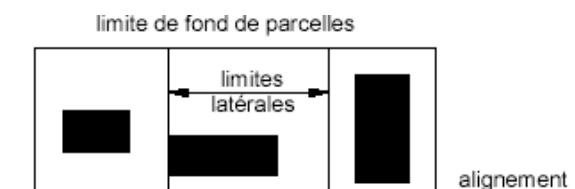
Les installations classées sont notamment soumises aux articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement (anciennement loi n° 76-663 du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation ou déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU

Limites séparatives

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique
- Les limites de fond de terrain (limites n'ayant aucun contact avec une voie ou une emprise publique)



Logement

Un logement doit répondre aux normes minimales d'habitabilité telles que définies par **le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent** pris pour l'application de l'article 187 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain dont un extrait est reproduit ci-après :

Normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements ou des pièces isolées :

Normes dimensionnelles des logements :

Un logement comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

Le logement comporte au moins une pièce principale et une pièce de service (soit salle d'eau, soit cabinet d'aisances), un coin cuisine pouvant éventuellement être aménagé dans la pièce principale.

Un local à usage d'habitation ne comportant pas d'équipement destiné à faire la cuisine est considéré comme une pièce isolée.

Le logement doit disposer au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m, soit un volume habitable au moins égal à 20 m³.

Marge de recul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de la façade.

L'imposition d'une marge de reculement par rapport aux voies et emprises publiques (places, espaces verts...) a pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances,
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues,
- d'homogénéiser et de pérenniser les compositions urbaines et les paysages perçus depuis la rue,
- de favoriser une composition urbaine, paysagère, végétale ou boisée depuis les rues.

Modification de construction

Transformation de tout ou partie d'une construction existante, sans augmentation d'emprise, de surface ou de volume (qui relèverait de l'extension), avec ou sans changement de destination.

Mur bahut

Muret bas maçonné souvent surmonté d'un matériau différent : grillage, bois, treillis, tubes...

Opération (d'aménagement) d'ensemble

Peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du code de l'urbanisme :

- les zones d'aménagement concerté (ZAC)
- les lotissements
- les associations foncières urbaines (AFU), dans la mesure où ces opérations d'aménagement garantissent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement et d'équipement de l'espace cohérent sur une portion conséquente d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

dans certains cas, pour assurer la qualité de l'urbanisation d'un espace, le règlement conditionne cette urbanisation à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble devant couvrir la totalité d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Ouvrages techniques ou superstructure

Volume construit se superposant à la toiture : local de machinerie d'ascenseur, locaux techniques divers, souches de cheminée... .

Les antennes, paratonnerres et paraboles ne sont pas considérés comme des ouvrages techniques ou des superstructures.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs

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

Ouvrages publics et installations d'intérêt général

Les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue:

- les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...).

- les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...).

Une installation d'intérêt général doit répondre à 3 critères :

- elle doit avoir une fonction collective,
- la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
- le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

Parcs d'attraction - Art. R 442 du Code de l'Urbanisme

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Ces installations sont soumises à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R 442-2 du code de l'urbanisme).

Pièces principales ou secondaires

Dans le cadre du présent règlement, les possibilités d'implantation des constructions, quelque soit leur destination, peuvent être différentes selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- des pièces principales, c'est-à-dire celles affectées au séjour, au repas, au sommeil, au jeu, à la cuisine ou au travail
- des pièces secondaires, c'est à dire toutes celles ne constituant des pièces principales, telles que celles affectées aux salles d'eau, sanitaires, dégagements, etc...

"propriété" - "terrain" - "unité foncière"

Constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

Reconstruction d'un bâtiment dans son volume

Correspond à la démolition (volontaire ou après sinistre) et la réédification consécutive, dans un court délai, d'un bâtiment de même destination, d'emprise au sol inférieure ou égale et sans augmentation du nombre de niveaux. La demande de permis de démolir, s'il y a lieu, doit être concomitante avec la demande de construire. Une ruine n'est pas considérée comme une construction, sa réédification n'entre donc pas dans la présente définition.

Restauration ou rénovation

Remise en état avec ou sans remise aux normes d'un bâtiment ou partie d'un bâtiment existant sans extension et n'entraînant pas de changement de destination.

Retrait - prospect

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de celle de la façade.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

Saillie

Désigne une avance qu'ont les membres, ornements ou moulures au-delà du nu des murs, comme pilastres, chambranles, plinthes, archivoltas, corniches, balcons, appuis

Services

Locaux abritant une activité de prestation autre qu'artisanale ou les fonctions administratives d'une entreprise.

Servitude de passage

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée peuvent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin dont les caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et aux exigences des services publics à caractère industriel et commercial.

Stationnement de caravane

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par l'article R 443-3 du Code de l'Urbanisme et pour les motifs définis par l'article R 443-10.

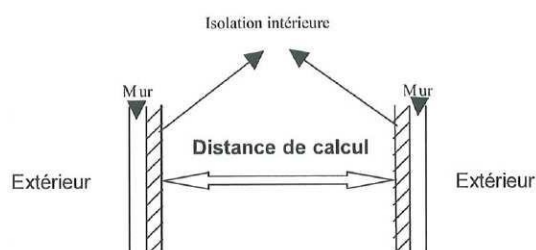
Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale. Au delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

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

Surface de plancher

Elle s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Cette notion remplace celle de Surface Hors Œuvre Nette et Surface Hors Œuvre Brute à compter du 1^{er} mars 2012.



Surface de vente

Il s'agit des espaces affectés :

- a. à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats ;
- b. à l'exposition des marchandises proposées à la vente ;
- c. au paiement des marchandises ;
- d. à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

En l'état actuel des textes et de la jurisprudence, ne sont notamment pas pris en compte dans la surface de vente :

- a. les locaux techniques ;
- b. les réserves ;
- c. les allées de circulation desservant les commerces indépendants d'un centre commercial ;
- d. les aires de stationnement des véhicules des clients ;
- e. les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise proposée à la vente;
- f. les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente;
- g. les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication, de préparation des marchandises proposées à la vente si leur accès est interdit au public.

Terrain

Est considéré comme terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Terrain naturel

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de régalage des terres.

Toit terrasse

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible. Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,..) sont assimilées aux toit-terrasses dans l'application du présent règlement.

Toiture dont la pente est extrêmement faible.

Unité foncière

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës, Îlot de propriété unique d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire délimité par les voies publiques et les autres propriétés qui le cernent.

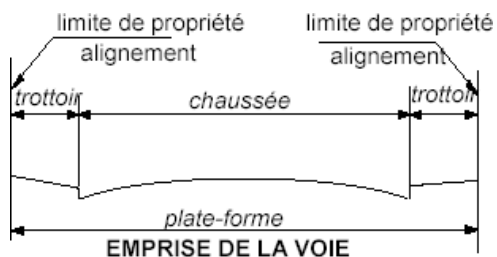
Voie

Espace de terrain consacré à la circulation piétonne, automobile...

Voie publique : voie appartenant au domaine public de la circulation (s'applique par extension aux places, squares...).

Voie privée ouverte au public : s'entend d'une voie privée utilisée couramment par des véhicules extérieurs : voie commune à l'intérieur d'un lotissement, voie de desserte d'un parc de stationnement de grand magasin ou d'établissement industriel ou de bureau. Pour des raisons tant de commodité de la circulation que de sécurité il est exigé des caractéristiques permettant le croisement des véhicules, l'accès de matériel lourd des sapeurs-pompiers et des véhicules de collecte des ordures ménagères.

Voie privée réservée aux seuls habitants et leurs visiteurs : s'applique aux voies privées ne devant pas être empruntées normalement par d'autres que les occupants, et pour lesquelles le faible trafic permet des caractéristiques réduites : desserte de parc de stationnement résidentiel.



ANNEXE 3 - CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

VOIR DOCUMENT CI-APRES

Parc naturel régional
des **Monts d'Ardèche**

HABITER LE PLATEAU DE VERNOUX

CAHIER DE RECOMMANDATIONS
ARCHITECTURALES





Les paysages exceptionnels des Monts d'Ardèche ont été reconnus au niveau national avec le classement en Parc Naturel Régional le 9 avril 2001. Nous nous sommes engagés ensemble à les préserver et les valoriser.

Lors de l'élaboration du Plan du Parc qui accompagne notre charte constitutive, six "grands paysages" ont été identifiés : plateau de Vernoux, massif du Mézenc-Gerbier, Boutières, Haute Cévenne, Cévenne méridionale et Piémont cévenol.

Depuis nous nous sommes employés à démontrer leurs spécificités, à apprendre leur histoire et décrire leurs fonctionnements. Car on ne construit bien l'avenir qu'en comprenant mieux le passé, sans nostalgie mais avec la ferme conviction que nos paysages sont porteurs de sens, qu'ils nous racontent une histoire, notre histoire.

Ce cahier consacré au plateau de Vernoux est élaboré avec l'appui et les compétences du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Ardèche (CAUE).

Il présente un territoire valonné où les forêts alternent avec les prairies et les châtaigneraies. Des villages toujours regroupés dominent ce plateau ondulé. Châteaux, fermes fortifiées, maisons bourgeoises et maisons de village aux façades enduites témoignent d'une histoire riche. Ce patrimoine bâti compose des paysages exceptionnels à préserver et à valoriser.

Ce cahier technique s'adresse à tous ceux qui peuvent avoir un projet de construction ou de rénovation. Il a pour objectif d'aider à découvrir ou redécouvrir ce qui fait le caractère du plateau de Vernoux : un regard éclairé sur son environnement est un premier pas pour réussir son projet.

Des conseils pratiques pour rénover et agrandir son habitation ou réaliser une construction qui intègre son environnement sont ensuite proposés : l'implantation de la maison, son adaptation à la pente, son volume, ses couleurs, sont parmi les éléments les plus importants à étudier. Des recommandations simples sont données pour favoriser les économies d'énergies, utiliser les énergies renouvelables et des matériaux écologiques.

Enfin quelques informations pratiques sont fournies pour accompagner la mise en oeuvre d'un projet : quelles démarches administratives doivent être conduites, qui peut apporter des conseils spécifiques ou des aides?

Je sais que vous saurez trouver dans ce cahier tous les éléments permettant de préserver et valoriser les paysages de notre plateau de Vernoux.

Henri BELLEVILLE
Président du Parc naturel régional des Monts d'Ardèche

UN TERRITOIRE PAR MONTS ET PAR VAUX

LE PLATEAU DE VERNOUX Page 2
Une identité paysagère
De fermes en châteaux

UN TERRITOIRE ORGANISÉ Page 4
L'organisation des villages et des bourgs
Un habitat diversifié
Matériaux et patrimoine

RESTAURER SA MAISON

RÉNOVER L'EXISTANT Page 8
L'artisanerie de pierre
La charpente et la couverture
Les enduits
Les façades

AGRANDIR SA MAISON Page 12
Modifier ou créer une ouverture
Les projets d'extension
Améliorer le confort

CONSTRUIRE AUJOURD'HUI

FAIRE UN PROJET Page 11
Définir ses besoins

IMPLANTER SA MAISON Page 17
S'adapter au terrain
Volumes, couleurs et aménagements extérieurs

HABITER AUJOURD'HUI Page 19
L'architecture contemporaine
Nouvelles démarches

GUIDE PRATIQUE

LE CADRE RÉGLEMENTAIRE Page 22

À QUI CONFIER SON PROJET? Page 23

ADRESSES UTILES Page 24

Parler d'habitat sur le plateau de Vernoux demande tout d'abord d'identifier et de comprendre le caractère particulier des paysages.

Son environnement mérite d'être connu : la géologie, le relief, l'organisation du territoire, et naturellement le patrimoine paysager et bâti.

En quelques pages, des clés sont données pour mieux comprendre l'habitat du plateau de Vernoux afin de réussir votre projet de rénovation ou de construction.

UN TERRITOIRE PAR MONTS ET PAR VAUX

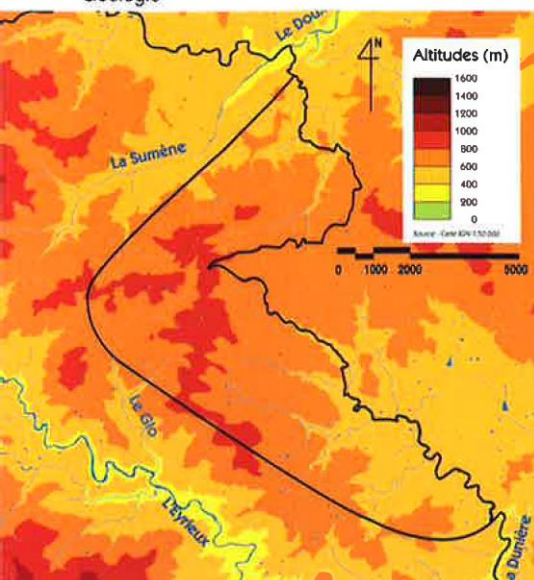
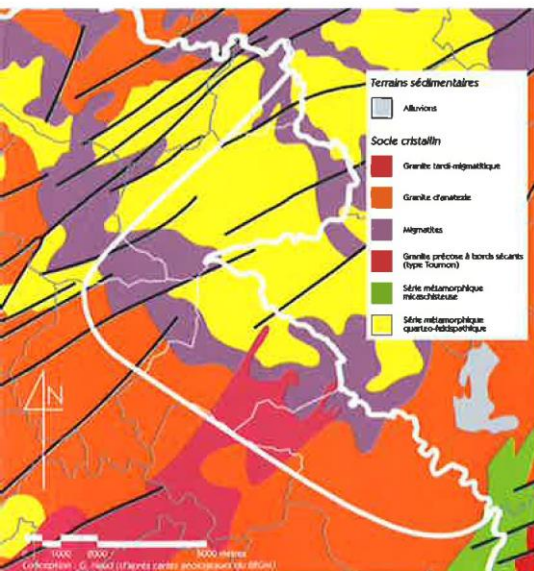


LE PLATEAU DE VERNOUX

UNE IDENTITÉ PAYSAGÈRE



Le plateau de Vernoux, un paysage vallonné.



Topographie

Un plateau ondulé

L'altitude du plateau de Vernoux varie entre 500 et 600 mètres. Les formes vallonnées sont douces. Le plateau s'élève au sud jusqu'à plus de 800 mètres en un rebord abrupt qui domine la vallée de l'Eyrieux. De nombreux ruisseaux s'enfoncent dans des vallons boisés pour alimenter des affluents de l'Eyrieux et du Doux.



Paysage du plateau de Vernoux.

Géologie

Le socle géologique du plateau est formé de granit et de gneiss.

Ces roches ont toujours constitué la matière première des constructions.

Elles participent à l'intégration des bâtiments dans leur environnement.

Simplicité des formes du plateau

Des collines arrondies modèlent le plateau. Les plages de forêts alternent avec les prairies et les vergers de châtaigniers. Les parcelles sont clôturées, parfois bordées d'une ligne souple de frênes, de noisetiers ou de hêtres qui en marquent les limites.

Adaptés au relief, des villages construits en sommet de butte dominant un espace d'équilibre et forment des ensembles très homogènes présentant un front bâti bien défini.

Aujourd'hui comme hier, l'adaptation à la pente est essentielle pour créer son habitat.

Ce qu'il faut retenir UN ÉQUILIBRE FRAGILE

Pour établir un équilibre entre la préservation des caractères du plateau de Vernoux et le développement du territoire, il faut s'adapter à la pente en considérant toutes ses contraintes (difficultés d'accès, ruissellement) et prendre en compte la forme des villages et l'aspect des constructions traditionnelles.



Le paysage organisé du plateau de Vernoux

LE PLATEAU DE VERNOUX

DE FERMES EN CHATEAUX

Les fermes

Les fermes sont le plus souvent isolées au milieu de leurs terres et installées sur les pentes bien exposées ou dans des replis protecteurs du terrain.

Ce sont des bâtiments à la volumétrie imposante, constitués fréquemment de trois corps de bâtiments en forme de U. Ce sont en effet souvent des maisons fortifiées.



Saint-Appolinaire-de-Rias, Malavis.



Saint-Basile, château de Maisonseule.

Ce qu'il faut retenir

LES BÂTIMENTS AGRICOLES

Le contexte économique actuel rend nécessaire la construction de bâtiments plus grands, adaptés aux nouvelles pratiques. Souvent construits avec des matériaux standardisés, ils ne facilitent pas la prise en compte du contexte paysager du plateau de Vernoux. L'implantation du bâtiment, sa forme et sa couleur doivent faire l'objet d'une réflexion particulière pour les adapter à un environnement sensible.



À ÉVITER : les terrassements sont trop visibles. Le bâtiment est trop proche de l'habitat ancien existant.



À ÉVITER : les teintes trop rouges du toit et trop claires des murs.



À PRIVILÉGIER : toiture grise et murs sombres se confondant avec la végétation.

Les châteaux et maisons fortes

Le plateau de Vernoux compte un grand nombre de châteaux et de maisons fortes qui témoignent de la richesse de son histoire.

Ces châteaux présentent des architectures très différentes liées à la période de construction ou de réaménagement (depuis le XII^e siècle).



Saint-Basile, le Crouzet.



Vernoux-en-Vivaraïs, château de Vausèche.



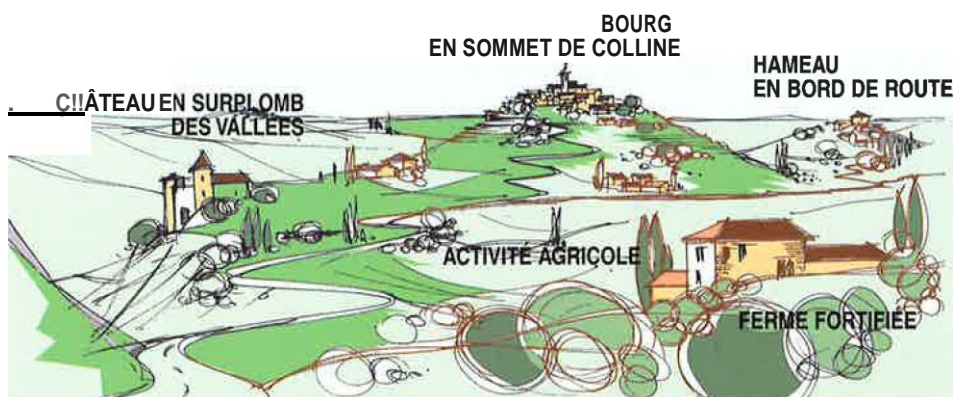
Saint-Jean-Chambre, Font Real.



Silhac, château de Colland!

UN TERRITOIRE ORGANISÉ

L'ORGANISATION DES VILLAGES ET DES BOURGS



Un habitat dispersé

Le plateau de Vernoux est caractérisé par un habitat diffus : de nombreuses fermes isolées dominent les terres cultivées. De nombreux châteaux et maisons fortes témoignent d'une histoire mouvementée. Les hameaux sont implantés sur les pentes douces des collines, cherchant l'exposition au sud et s'appuyant sur les reliefs pour se protéger du vent du nord.



Vestiges d'un château.

Quelques villages se sont développés à proximité du bourg de Vernoux. Bien que de tailles réduites et regroupés, villages et hameaux sont souvent visibles de très loin par leur situation en sommet ou à flanc de colline.

Dans cette situation, l'intégration de nouvelles constructions demande un soin particulier.



Saint-Basile.



Vernoux-en-Vivaraïs.



Saint-Jean-Chambre.

Ce qu'il faut retenir

ÉVITER LE MITAGE

Le mitage, c'est l'éparpillement des constructions dans la nature.

Ce mode d'urbanisation est consommateur de territoire au détriment de l'activité agricole, de la préservation des espaces naturels et des formes traditionnelles des villages.

Afin d'enrayer ce phénomène, les collectivités doivent élaborer des projets de développement adaptés à chaque type de village en favorisant le regroupement de l'habitat. Ces projets sont retranscrits dans les Plans Locaux d'Urbanisme ou les Cartes Communales.

La structure des bourgs

Les bourgs et les villages du plateau de Vernoux ont toujours un tissu bâti resserré et regroupé. Leurs formes sont essentiellement liées à la topographie du terrain.

Bien que peu nombreux sur le plateau, les bourgs et les villages présentent deux grandes formes de structure urbaine :

Les villages de sommet ou de crête

Leur implantation en sommet de colline a été liée à un besoin défensif lors des périodes historiques troublées. Cette localisation a également permis de préserver les meilleures terres agricoles.



Les villages de sommet ont une forme circulaire et concentrique. Ils sont souvent situés à la croisée de plusieurs routes nécessaires au commerce et aux échanges.

Ce sont Vernoux et Silhac, par exemple.

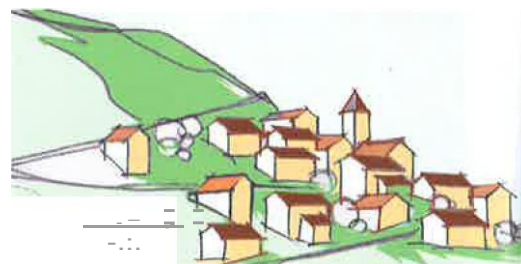


En position dominante les villages de crête sont implantés sur les parties plates et étroites des sommets.

Ce sont des villages-rue parfaitement linéaires avec un bâti réparti de part et d'autre de la chaussée.

Saint-Appolinaire-de-Rias illustre cette configuration.

Les villages de pente



Localisé à mi-pente, à l'abri des vents dominants, le bâti des villages de pente se déroule de manière linéaire le long d'une rue principale qui suit les courbes de niveau.

Saint-Basile en est un bon exemple.

UN TERRITOIRE ORGANISÉ

UN HABITAT DIVERSIFIÉ

Occuper un terrain

Dans le paysage (aménagement de la pente en terrasses) et dans l'habitat (bâti de la pierre par strates successives), la recherche de l'horizontalité et de l'équilibre est essentielle.

Le bâti traditionnel est toujours construit en suivant au plus près la topographie du terrain.



Pente agricole aménagée en terrasses (chambas).

L'implantation des bâtiments est toujours soigneusement choisie et tient compte de plusieurs paramètres :

- **proximité de la ressource en eau** (rivière, source...),
- **proximité des voies de circulation,**
- **terrains peu favorables à l'agriculture** (souci d'économiser les bonnes terres),
- **bonne situation** par rapport aux intempéries (vent dominant, ensoleillement,...).



Ferme typique du plateau de Vernoux.

Les grands types architecturaux

L'architecture du plateau de Vernoux se caractérise par des types d'habitat diversifiés dans leurs fonctions mais ayant un point commun :

des volumes simples et une impression de solidité donnée par la pierre de construction.

La maison rurale



Saint-Jean-Chambre, le Besset.

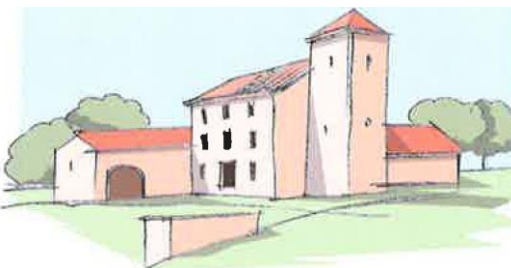
Groupée ou isolée, la maison rurale est de forme carrée avec une toiture à deux ou quatre pentes. Elle épouse toujours la forme du terrain sur lequel elle est bâtie, soit naturellement, soit par la réalisation de terrasses tenues par des soutènements de pierre.

La maison de village



Vernoux-en-Vivarais.

Quelle que soit la structure et la forme des rues, ces maisons hautes, étroites et mitoyennes constituent l'image classique des bourgs du plateau de Vernoux. Les maisons de village ont des formes très simples.



Ferme fortifiée, souvent assimilée à un château.

La maison bourgeoise



Vernoux-en-Vivarais.

Elle est surtout présente à Vernoux-en-Vivarais, bourg qui présente une richesse exceptionnelle d'exemples de maisons bourgeoises et de maisons nobles.

Ce qu'il faut retenir

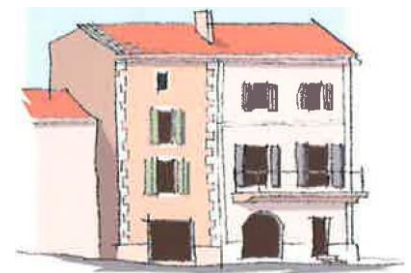
LE PAYSAGE EST CONSTRUIT

Construire et rechercher l'adaptation la plus cohérente avec le sol, c'est :

- respecter les courbes de niveaux,
- éviter les bouleversements du sol par des terrassements coûteux,
- éviter la mise en oeuvre d'enrochements gigantesques,
- créer des volumes adaptés à la pente.



À ÉVITER : terrassement trop important dont l'impact paysager est extrêmement fort. L'ancien habitat, à proximité, s'est adapté au terrain : l'économie du projet rejoint les intérêts environnementaux.



Maisons de village avec enduits à la chaux et décors peints ou éléments en pierre d'angle apparente.

MATÉRIAUX ET PATRIMOINE

Prendre les matériaux de construction sur place, les bâtir pour élever sa maison, c'est le fondement de l'architecture vernaculaire. Les difficultés de transports des matériaux et la simplicité des outils de construction expliquent cette démarche.

La pierre

La pierre, prise sur place, est utilisée telle quelle ou taillée, pour construire les murs. La construction en pierre utilise une technique ancestrale qui fait la richesse du bâti traditionnel. Quelques principes doivent être respectés pour assurer la qualité des ouvrages



Construction traditionnelle avec pierres jointées à la chaux.



Silhac.

Béton et tôle ondulée

L'amélioration des voies de communication, a permis l'acheminement de matériaux manufacturés faciles à mettre en oeuvre et souvent bon marché.

Une extrême prudence est recommandée aujourd'hui dans l'utilisation de ces matériaux de substitution. L'économie en terme de coût et de mise en oeuvre ne justifie pas obligatoirement leur usage.

Construire simple et raisonné permet l'utilisation des matériaux locaux pour une meilleure adaptation au contexte bâti local.



Mélange de tuiles et de tôle, réparation "discutable."

Le patrimoine

Châteaux, fermes et maisons de bourg caractérisent l'image du plateau de Vernoux.

Ils montrent la grande technicité du travail de la pierre depuis la fenêtre à meneaux très travaillée à la simple porte de grange.



Silhac, château de Hautvillard, fenêtres à meneaux.

Les traces d'une tradition des décors peints restent visibles, en particulier sur les maisons de village. Les formes traditionnelles de l'architecture rurale sont ainsi embellies par ces décors visibles en chaîne d'angle, en encadrement des fenêtres, voire en trompe-l'oeil.



Vernoux-en-Vivarai, chaîne peinte et fausse fenêtre.

Ce qu'il faut retenir

PRÉFÉRER LES MATÉRIAUX LOCAUX

Dans la mesure du possible et en fonction de la nature du projet de construction, il faut privilégier l'usage des matériaux locaux ou trouver une harmonie avec de nouveaux matériaux. Seule une bonne observation de l'environnement proche permettra un choix judicieux et durable. N'hésitez pas à prendre conseil auprès du CAUE ou du PNR.



Maison de village

L'habitat traditionnel du plateau de Vernoux,
avec ses imposantes fermes et ses châteaux,
participe à la qualité des paysages
du Parc naturel régional des Monts d'Ardèche.

Quelques clés sont proposées pour que ce bâti traditionnel
puisse évoluer en conservant son caractère,
tout en y intégrant des éléments plus contemporains
liés à de nouveaux modes de vie.

Ces recommandations concernent la manière
de protéger l'existant, de traiter
les ouvertures en place et celles à créer, d'aborder
l'extension d'une maison sans la dénaturer.

RESTAURER SA MAISON



RÉNOVER L'EXISTANT

LA MAÇONNERIE DE PIERRE

La construction des murs en pierre fait appel à un savoir-faire universel basé sur des règles constructives précises. Il est important de rappeler ces règles de base afin d'éviter bien des erreurs.

Le mur de pierres

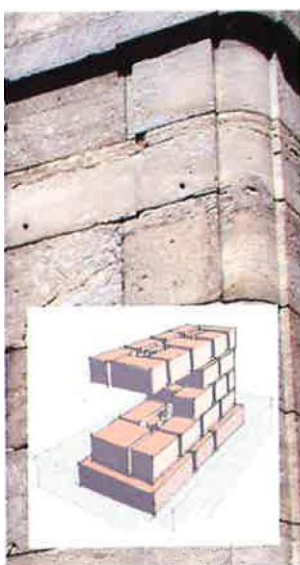
En élévation (à la verticale), le mur traditionnel présente toujours la même structure. C'est une superposition de rangées de pierres (les assises), soigneusement disposées à l'horizontale et d'épaisseur constante.

Les lignes horizontales de séparation (les lits) sont des droites continues. Les lignes verticales de séparation (les joints) sont discontinues et crénelées.

Le mur de pierre traditionnel présente toujours la même structure, quelle que soit sa nature.

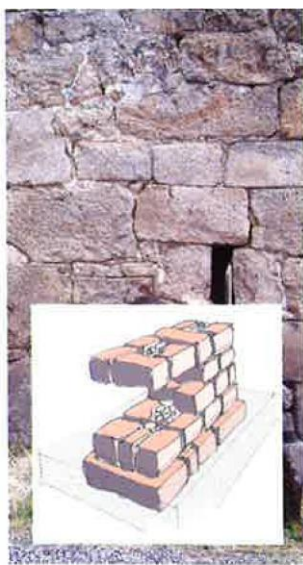
Il est composé en trois parties, deux parties externes dites de parement et une partie interne de remplissage (ou remplage).

Les différents types de pierres



Pierre de taille

Elle constitue le parement définitif. Elle est en ancien, est éventuellement appareillée soigneusement dressée et destinée à être protégée d'un enduit. Elle est à joints et lits de mortier. Plus ou moins équarrie et dressée, elle est maigre. La pierre de taille se trouve naturellement dans les éléments structurants du bâtiment. Elle est présente sur toute la hauteur de la façade.

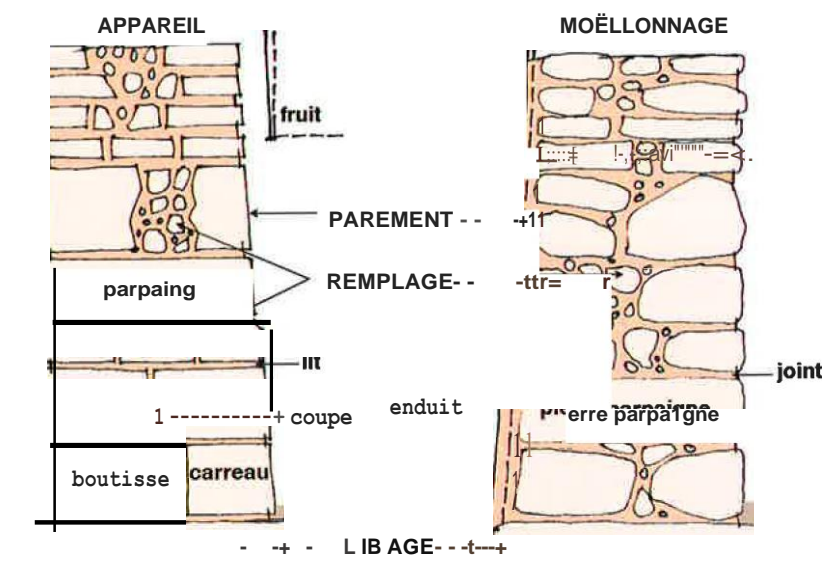


e



Le fillocai

Il est formé d'un empilement inorganisé de moellons ou de galets de rivière. Il est difficile de repérer une assise régulière ou des joints ordonnés. Le blocage est la maçonnerie de remplissage des édifices les plus modestes ou les plus récents.



Assemblage de pierres de taille

Assemblage de pierres tout-venant et enduit

Les constructions de pierre ont peu de fondation. C'est le plus souvent un simple premier rang de pierres, un peu plus large que le mur et enterré (libage). Que la pierre soit taillée ou équarrie, on distingue trois sortes de pierres de construction :

- le carreau ou panneresse qui est la pierre occupant au plus l'épaisseur du parement, plus courte ou égale en queue (ou profondeur) qu'en tête (ou largeur.)
- la boutisse qui est la pierre qui pénètre dans le remplissage, plus longue en queue qu'en tête.
- le parpaing qui est la pierre occupant toute l'épaisseur du mur en composant les deux faces de parement. Le parpaing est nécessaire pour assurer la solidité du mur, en évitant qu'il s'écarte.

Ce qu'il faut retenir

PIERRE POSÉE, PIERRE COLLÉE

Construire un mur de pierres à deux parements, selon les règles de l'art, permet d'avoir un ouvrage solide. Les pierres sont en effet posées les unes sur les autres avec une stabilité parfaite due au poids de l'ensemble. Plaquer de la pierre sur un mur nécessite de la coller pour assurer sa tenue. Dans ce cas la logique d'équilibre et de stabilité n'existe plus.

C'est là la différence entre la copie de l'ancien (qui est la reproduction scrupuleuse d'un savoir-faire et d'une logique constructive) et le pastiche (qui est une imitation de l'ancien sans la connaissance et la mise en œuvre).

RÉNOVER L'EXISTANT

LA ("ARPEUTE EI LA COUVERTURE

Le linteau et l'arc de décharge

Créer une ouverture dans un mur de pierres a toujours été un acte difficile. **La pierre est lourde, difficile à tailler et à manipuler.** Traditionnellement fenêtres et portes de l'habitat étaient étroites de manière à mieux protéger la maison du froid et surtout à pouvoir utiliser une simple pierre droite en linteau.



Vernoux-en-Vivaraïs, linteau droit en pierre.



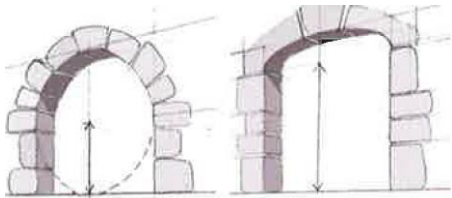
Porte d'entrée.

l.: arc de décharge soulage la pierre de linteau de la charge de la maçonnerie, afin d'éviter qu'elle ne casse.

t.: arc de décharge est bâti à partir de deux simples planches de coffrage laissées en place (technique du coffrage perdu).

Les arcs et les cintres

Les arcs et cintres en pierre permettent d'effectuer de plus grands franchissements, ils ont été utilisés pour les portes de granges.



t.: arc de plein cintre est en demi cercle, facile à tracer et à réaliser. La hauteur de passage est limitée par sa forme.

t.: arc surbaissé est une portion de cercle posée sur deux jambages. Il permet une plus grande hauteur de passage.

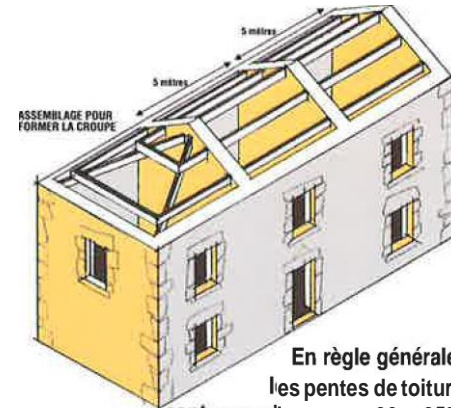


Portail de grange. Le linteau droit en bois permet de franchir de plus grandes portées.

Des charpentes simples

Sur le plateau de Vernoux, la charpente est le support de toitures à deux ou quatre pentes pour les maisons les plus élaborées.

Ces charpentes donnent **une architecture aux volumes simples.**



En règle générale, les pentes de toiture sont comprises entre 30 et 35%



Couverture ancienne, tuiles canal.

Choisir une couverture

Refaire sa toiture, c'est idéalement pouvoir conserver la toiture d'origine, en général couverte en tuiles canal.

Le développement des échanges et du commerce a permis d'importer, dans les années 1950, des **matériaux usinés de substitution** comme la tuile mécanique (tuile plate de couleur rouge).

Bien que considérées comme plus fiables, les tuiles mécaniques en terre cuite ou en béton restent trop uniformes en teinte et en matière.



Tuile mécanique

Tuile béton

Une observation attentive de toutes les couvertures présentes sur le plateau de Vernoux permet de noter que la tuile canal, en terre cuite, reste le meilleur matériau lorsque la rénovation d'une toiture est indispensable :

- par **sa nature**, terre issue du sol et cuite,
- par **sa facture**, emboitements irréguliers,
- par **sa texture**, forme et cuisson différenciées,
- par **sa couleur**, changeante d'une tuile à l'autre.

Ce qu'il faut retenir

LA SIMPLICITÉ DES FORMES

Le bâti traditionnel est fait de formes et de volumes simples. Cette simplicité facilite la restauration ou l'extension d'un bâtiment pour répondre à des besoins plus contemporains, tant du point de vue des volumes que des matériaux.



Silhac, toitures à deux et quatre pentes.

RÉNOVER L'EXISTANT

LES ENDUITS

Une fois les murs et les ouvertures bâtis ou confortés, il faut les protéger et "planter le décor". **Enduire, jointer ou laisser en l'état**, la décision devra répondre à différents critères techniques (type de maçonnerie) et culturels (effets de modes).



Enduits, décors et pierre apparente : évolution des pratiques et des modes

Enduire ou jointer

Depuis les années soixante, la mode est à **la pierre apparente** pour répondre à une recherche d'authenticité.

Or, traditionnellement, **la plupart des maisons de village était recouverte par un enduit qui protège la pierre des dégradations liées aux intempéries.**

L'enduit était appliqué très simplement ou laissait apparaître les éléments de modénature (parties en relief ou en saillie) de la façade, pour la structurer.

Bien que l'architecture de ces maisons fut simple, il existait une **tradition picturale et constructive** qui révélait **une grande ingéniosité** dans la façon d'ordonner les façades. Cette tradition constructive est trop souvent oubliée au profit de la pierre apparente.

Dans l'habitat le plus rustique **des joints épais et largement couvrants réalisés à**



Vernoux-en-Vivarais, technique cimentière de fausses pierres décorées pour donner un aspect noble à l'édifice.

la chaux étaient utilisés : c'est l'enduit de jointoiment.

Il est également dénommé à **"joints beurrés"** ou encore à **"têtes vues"**, qui est l'appellation la plus révélatrice de son aspect final. **Le rôle de l'enduit de jointoiment est d'obturer toutes les anfractuosités du support, en venant mourir sur les têtes des moellons de construction.**

Les enduits à la chaux



Enduit de jointoiment à la chaux.

Le mortier destiné aux enduits de façade est dosé maigrement, la chaux ayant une adhésivité exceptionnelle. Il est mélangé à des sables plus ou moins finement tamisés et soigneusement serré à la taloche et aplani, pour constituer **une surface imperméable aux eaux de pluie.** C'est le sable qui donne la teinte de la façade. Les mortiers peuvent également être **colorés par un badigeon.**

De par sa prise lente à l'air, **la chaux aérienne** (CAEB ou CL) donne à l'enduit **souplesse** et **résistance.** C'est le matériau idéal pour la maçonnerie ancienne.

Le ciment artificiel est dangereux pour la tenue de la pierre dans le temps.

N'étant pas perméable à l'eau, il est générateur d'humidité interne au mur.



Revêtement ou joints étanches sur maçonnerie de pierre. L'humidité reste captive dans le mur et dégrade l'enduit.



Vernoux-en-Vivarais, façade avec décors peints originaux (influence "art nouveau").

Ce qu'il faut retenir TEXTURE ET MATIÈRE

Afin de respecter l'esprit des enduits anciens, il convient de réaliser des enduits avec une texture simple et une teinte sobre.

Il s'agit des enduits grattés ou frottés, suffisamment neutres pour mettre en valeur la volumétrie du bâti. Ainsi, les bâtiments neufs ou rénovés trouveront leur place dans les villages du plateau.



Enduit frotté



Enduit gratté



À ÉVITER

Les enduits trop grossiers, dits "rustiques", et trop clairs qui sont un mauvais pastiche de l'architecture néo-provençale.



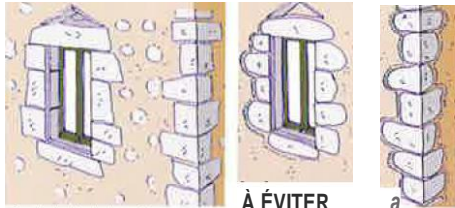
À ÉVITER

L'enduit "écrasé" n'est pas homogène et présente des différences d'épaisseurs qui nuisent à la bonne étanchéité du mur.

Corn rendre une fa 3d-a

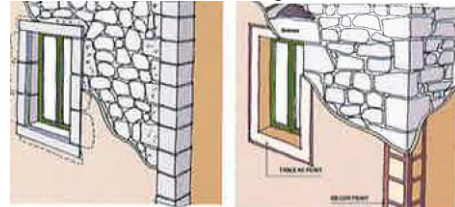
Un regard attentif à la structure d'une façade mise à nu (décroulée) est riche d'enseignement sur sa composition d'origine et sa signification.

Un bâtiment enduit avec les chaînes d'angle et les encadrements de fenêtres droits en pierre apparente révèle la maison noble (ou bourgeoise) ou les bâtiments officiels.



Enduit de jointoiement maison rurale.

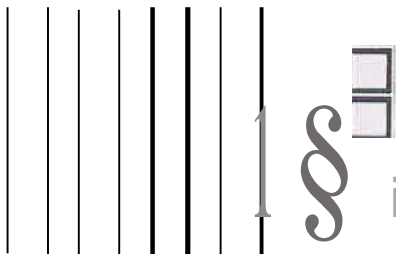
À ÉVITER
Finition sur l'angle. Il n'est pas en saillie et oblige à casser l'enduit.



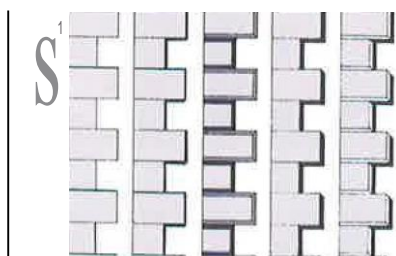
Enduit avec chaîne d'angle et encadrement de fenêtre apparents, maison bourgeoise.
Enduit avec chaîne d'angle et encadrement de fenêtre peints, maison de village ornée.

Les assemblages harpés de pierre en chaînage ou en encadrement étaient le plus souvent enduits, voire agrémentés de décors peints.

Exemples de décors peints pour chaînes d'angle.



Chaînes droites de la plus simple (bandeau monochrome, à la plus sophistiquée (avec dessin des ombres portées).



Chaînes harpées.



Vernoux-en-Vivaraiz, utilisation de tons neutres pour la façade et de la couleur pour les volets.



Vernoux-en-Vivaraiz, exemple d'utilisation de décor d'angle de façade.



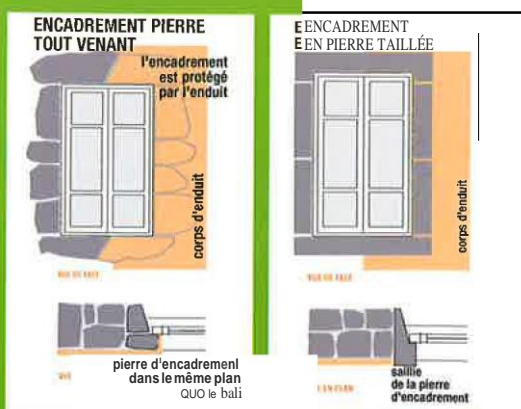
Sur cette vue, la chaîne d'angle a été laissée apparente, probablement parce que ses pierres paraissent plus grosses que pour le reste du bâti qui a été enduit. Elles restent cependant grossières et leur taille assure simplement la solidité de l'édifice. Il est préférable de les enduire.

Ce qu'il faut retenir CHAÎNES D'ANGLE ET ENCADREMENTS

La manière dont sont taillées les pierres constituant les chaînes d'angles et encadrements de fenêtre renseigne souvent sur la volonté initiale de la mise en enduit. La pertinence du recours à la technique de l'enduit est indiquée par la saillie de 3 à 4 centimètres des pierres structurantes (encadrements d'ouvertures, chaînes d'angle) par rapport au nu des moellons de remplissage. L'enduit est indispensable dans le cas d'un blocage inorganisé de pierres. Il est nécessaire de suivre ces règles en restauration.



Encadrement droit. La harpe est en retrait pour que l'enduit vienne se caler contre la pierre et la souligner. Noter la harpe bouchardée (piquetée) pour la bonne accroche de l'enduit de finition.



AGRANDIR SA MAISON

MO DI FIER OU CRÉER UNE OUVERTURE

Les fenêtres

Le linteau droit de pierre est limité dans sa dimension (environ 1 mètre de long). De ce fait **les fenêtres étaient assez hautes pour pouvoir capter la lumière.**



Ces contraintes ont défini la proportion des ouvertures (plus hautes que larges) qu'il convient aujourd'hui de respecter pour la création d'une fenêtre dans la maçonnerie de pierre.

Les couleurs des menuiseries

Dans l'habitat traditionnel **les menuiseries ont toujours été peintes.** La peinture protégeait le bois des portes, fenêtres et volets des intempéries.

Aujourd'hui, il existe une large gamme de couleurs. Il est souhaitable de rester dans des tons chaleureux et discrets qui accentueront la qualité du bâti. Il est nécessaire d'éviter le blanc ou les couleurs trop claires.



Volets et menuiseries aux tons chaleureux.



Menuiseries contemporaines, tons neutres.

Ce qu'il faut retenir LES MENUISERIES EN PVC

Il est tentant d'utiliser le PVC car il paraît robuste et ne demande aucun entretien.

Il présente cependant la particularité d'avoir des profils menuisés très épais qui obturent plus de lumière que des menuiseries en bois ou en aluminium. De plus, il soulève de nombreuses questions en terme de recyclage. Sa couleur blanche est souvent inadaptée aux dominantes de l'environnement.

Les volets

Les volets ont un rôle de protection évident contre les intempéries. Plus ils seront épais, plus ils auront des qualités d'isolation thermique.

Ils peuvent apporter de la couleur sur les façades et souligner les proportions des ouvertures.



Le volet à cadre Le volet à lam-es

C'est le volet le plus techniquement la plus classique. Il est composé aboutie. Ce type de volet de simples lames correspond à la maison bourgeoise.



La persienne

La persienne en bois offre des qualités fanesthétiques et esthétiques intéressantes.



À ÉVITER.

Les persiennes de fabrication plus récentes en métal et bois ou plastique.



À ÉVITER.

Les volets dits "à barres et écharpe" ont un mode de fabrication très sommaire et ne donne pas de garanties de bonne solidité.

Le volet à lames devra plutôt être mis en oeuvre.

Les volets et les fenêtres étaient toujours peints, il faut éviter le bois naturel ou les lasures "ton bois".

Le volet roulant

Il peut être utilisé pour les grandes ouvertures (porte de grange transformée en baie), à la condition que le mécanisme et son coffre soient intégrés à la maçonnerie, du côté intérieur de l'habitat.



Exemple à éviter

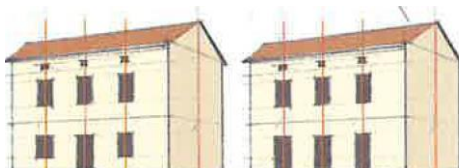
Récupérer de la lumière

Les ouvertures existantes peuvent être conservées telles quelles pour leur qualité architecturale propre ou pour leur ordonnancement sur la façade. Un choix judicieux de menuiserie vitrée permettra d'optimiser l'apport de lumière naturelle.

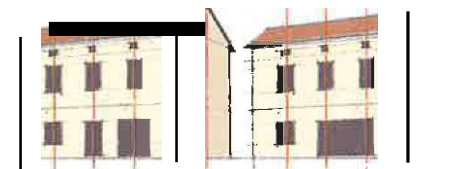


Porte de grange transformée en baie vitrée.

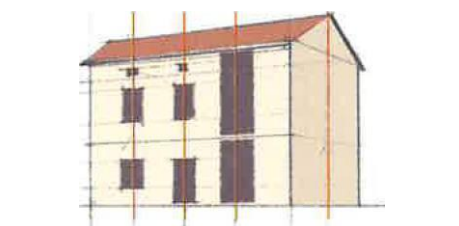
Des solutions simples peuvent être adoptées pour agrandir une fenêtre et apporter plus de lumière et de soleil à la maison.



Bâtiment d'origine



Une fenêtre ou une porte-fenêtre peut être élargie en baie vitrée à la condition de respecter l'ordonnancement et la composition de la façade : soit l'ouverture créée est axée sur l'ouverture de l'étage, soit elle est alignée aux jambages extérieurs de deux fenêtres de l'étage.



Un élément d'architecture plus contemporain peut être envisagé, comme une vaste ouverture sur toute la hauteur du bâtiment. Cela nécessite cependant un soin très particulier dans sa mise en oeuvre.

AGRANDIR SA MAISON

LES PROJETS D'EXTENSION

Respecter l'habitat existant

Quelles que soient la taille et la forme de l'extension, il convient de **respecter l'habitat existant**, en particulier s'il est un bel exemple d'habitat traditionnel.

L'habitat vernaculaire a toujours évolué dans sa forme au fil des générations et on peut toujours "lire" aujourd'hui la succession des volumes rapportés, qu'ils soient dans le même matériau de construction ou non.

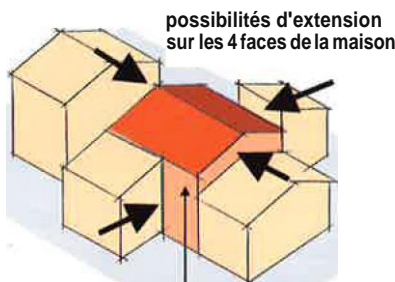
Une extension en bois d'un bâtiment ancien, construit par un changement de matériaux ou par une implantation volumétrique en retrait.



Saint-Aspère, extension en bois d'un bâtiment ancien.

Prévoir une extension

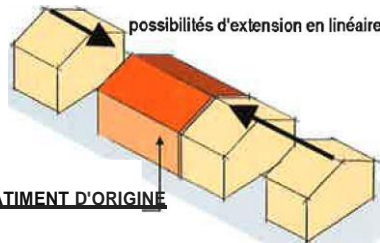
L'habitat traditionnel du plateau de Vernoux s'est souvent transformé au fil du temps. D'une génération à l'autre, les occupants ont agrandi l'habitat ou ajouté de nouveaux bâtiments pour l'exploitation agricole. Les volumes d'origine en hauteur permettaient des extensions et des rajouts aisés à réaliser.



BÂTIMENT D'ORIGINE

Un bâtiment d'origine assez haut offre une grande souplesse dans les possibilités d'extension. Selon la forme de la parcelle, sa topographie, l'orientation du bâti et les ouvertures existantes, les choix peuvent être possibles sur les quatre côtés de la maison.

Les maisons de plain-pied, telles qu'on les construit souvent aujourd'hui, offrent beaucoup moins de choix pour une extension.



BÂTIMENT D'ORIGINE

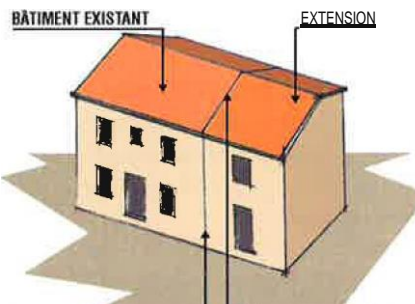
Extension en linéaire dans la continuité du sens du faîtage, pour garder une cohérence au niveau de la toiture.

Visuellement, il y a un risque d'avoir un nouveau bâtiment trop long et mal proportionné. Il reste préférable de construire des maisons à étage.

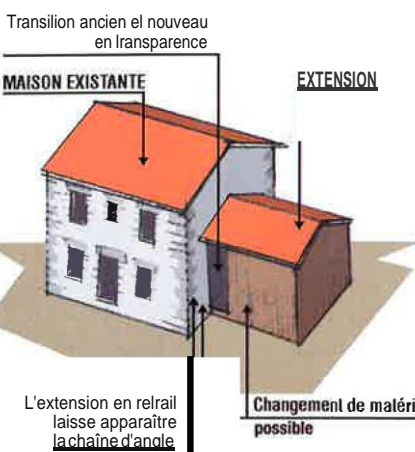
Extension en continu

Extension en continuité bâtie d'un volume existant peut poser quelques problèmes à la réalisation.

Les simulations suivantes apportent quelques éléments de réponse.



Maçonnerie au même pli Toiture dans le même plan
difficulté à réaliser difficile à trouver
un raccord d'enduit les mêmes tuiles,
dans la même teinte dans la même couleur



L'extension en retrait laisse apparaître la chaîne d'angle

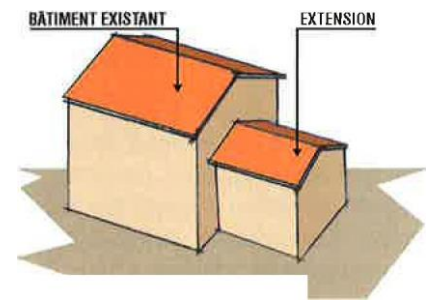
Changement de matériau possible

L'extension mesurée

Pour un bâtiment d'habitation existant dans une zone classée non constructible, il est possible de créer une extension sous certaines conditions (présence des réseaux en particulier).

C'est l'extension mesurée qui va permettre d'améliorer l'habitabilité d'un logement sans dénaturer l'intégrité des volumes existants.

La mesure de l'extension est évaluée à un maximum de 30% de la surface existante.



Principe de l'extension mesurée

Ce qu'il faut retenir MATÉRIAUX ET RAJOUTS

Il est souvent difficile de bâtir en pierre pour des problèmes d'approvisionnement et de coût.

Les matériaux de substitution sont donc nécessaires et ils doivent être correctement mis en oeuvre. Dans ce cas, on réfléchira à l'utilisation de matériaux sains, qui préservent l'environnement et qui peuvent être fabriqués localement.

Il est important d'éviter les rajouts mal finis sous le prétexte qu'ils sont à l'arrière de la maison. Ils sont souvent très visibles de loin.



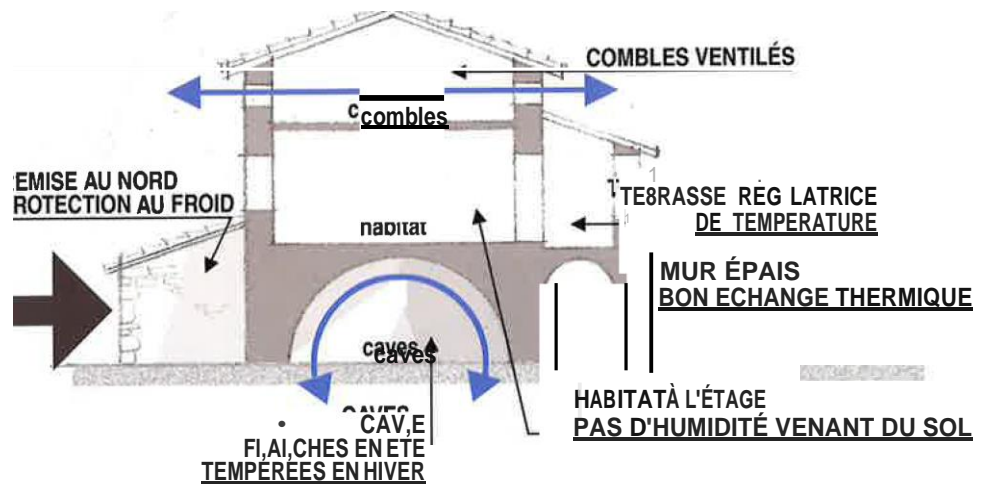
A ÉVITER :
extension en blocs béton non enduit.

AGRANDIR SA MAISON

AMÉLIORER LE CONFORT

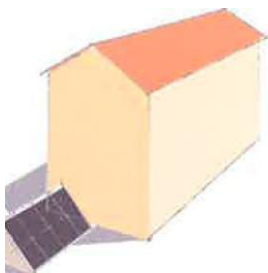
Habitat vernaculaire et développement durable

Économies d'énergie et utilisation d'énergies renouvelables deviennent une préoccupation constante. Assurer la bonne isolation thermique d'un bâtiment doit être le premier réflexe indispensable dans une démarche de réhabilitation ou de construction. L'habitat du plateau de Vernoux présentait déjà des caractéristiques réfléchies dans ce domaine en étant parfaitement adapté aux contraintes climatiques par sa forme compacte et la masse du matériau de construction (la pierre).



Adapter des panneaux solaires

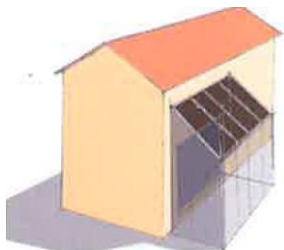
Rénover sa maison, c'est se donner l'occasion d'utiliser des énergies renouvelables. Des panneaux solaires peuvent poser quelques problèmes d'adaptation à un bâti existant. Les croquis suivants donnent quelques solutions simples.



Le terrain est assez grand, le panneau solaire est posé au sol.



La nécessité d'une extension de la maison permet d'installer les panneaux solaires sur la toiture de la nouvelle terrasse.



Créer une serre aide à l'amélioration du confort thermique de la maison. Des panneaux solaires s'y intègrent facilement.

Les maisons traditionnelles du plateau de Vernoux sont construites pour être protégées des contraintes climatiques extérieures. Chaque volume est pensé par rapport à son utilisation (habitat, caves, remises et terrasses).

Balcons et terrasses

Pour des raisons de confort, des balcons et des terrasses ont été rajoutés sur des façades anciennes. Ces pièces rapportées sont souvent trop visibles et rajoutées en "verru" sur une façade très ordonnée.

La création d'un balcon sur une façade existante est un exercice difficile.

Le béton utilisé aujourd'hui donne souvent un élément très lourd par rapport au bâti.

Il semble préférable de construire des balcons les plus légers possibles (métal ou bois).



Vernoux-en-Vivaraïs, balcon en béton.



Silhac, terrasse en béton.



Vernoux-en-Vivaraïs, balcon en bois.



Vernoux-en-Vivaraïs, balcon en métal.

Ce qu'il faut retenir

PROTÉGER LES ESPÈCES SAUVAGES

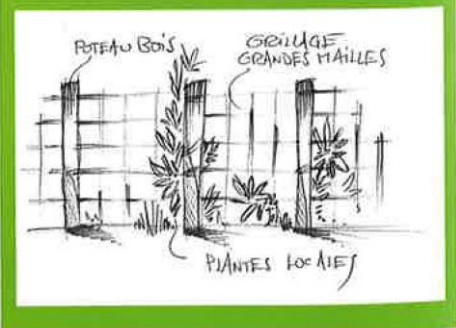
Nos maisons peuvent être très utiles à certains animaux, notamment aux oiseaux (moineaux, mésanges, hirondelles, martinets...) et aux chauves-souris.

Une simple anfractuosité dans un vieux mur, une avancée de toiture, des combles ou un grenier peuvent leur permettre d'élire domicile. Ces espèces sont protégées par la loi, certaines sont menacées.

Aussi, avant tous travaux, assurez-vous qu'il n'y a pas de nid occupé et évitez la saison de nidification.

Conservez des ouvertures dans les combles utilisés par les chauves-souris et évitez de traiter le bois aux insecticides.

Des clôtures bien conçues doivent jouer leur rôle de séparation mais autoriser le passage naturel des petits animaux.

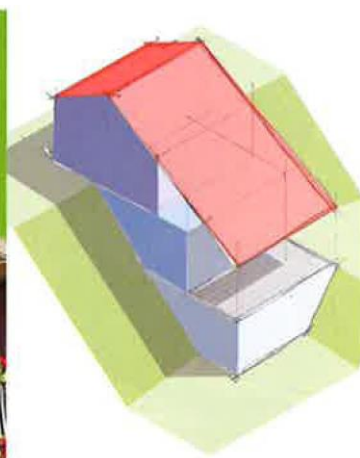


Construire une nouvelle maison dans un paysage tel que celui du plateau de Vernoux mérite une réflexion approfondie. Il s'agit de s'insérer dans un lieu déjà riche de son patrimoine bâti et d'y réaliser un projet s'inspirant des spécificités de l'architecture locale ou intégrant une approche plus contemporaine et innovante.

Ce chapitre aborde la manière d'implanter une nouvelle construction en tenant compte des spécificités du territoire en particulier l'adaptation à la pente, le volume et les couleurs des constructions.

L'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement, la réflexion sur les économies d'énergies et sur les énergies renouvelables sont des points fondamentaux qui doivent être étudiés dès le lancement d'un projet.

CONSTRUIRE AUJOURD'HUI



BÂTIR UN PROJET

DÉFINIR SES BESOINS

L'évolution des modes de vie

L'habitat n'étant plus en relation directe avec l'activité agricole, sa forme et sa fonction ont changé et évolué.

L'habitat d'aujourd'hui est trop souvent lié à des modèles souvent en décalage avec les spécificités architecturales locales.



Évolution des formes architecturales. de gauche à droite: l'exploitation agricole, la villa des années 60, la maison d'aujourd'hui.

Choisir son lieu d'habitation

Un projet de nouvelle construction nécessite une approche globale qui va du territoire à la parcelle. Prendre en compte les spécificités du territoire, c'est réfléchir à ses besoins et trouver le site le plus adapté à son projet.

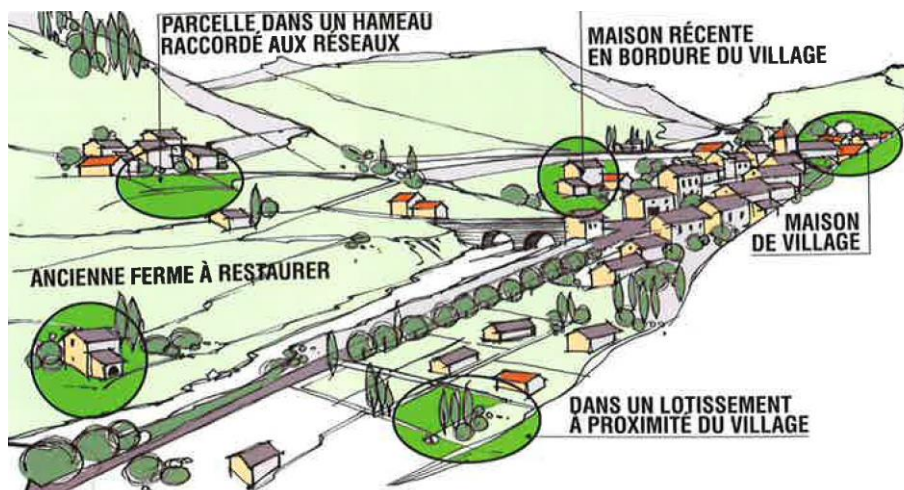


UN TERRITOIRE

UNE COMMUNE

UNE MAISON
UNE PARCELLE

Choisir son type d'habitation



PARCELLE DANS UN HAMEAU RACCORDE AUX RESEAUX

MAISON RÉCENTE EN BORDURE DU VILLAGE

MAISON DE VILLAGE

ANCIENNE FERME À RESTAURER

DANS UN LOTISSEMENT A PROXIMITÉ DU VILLAGE

Concevoir son habitat

Un projet ne se concrétise pas sans avoir élaboré un programme de fonctionnement précis. Cette réflexion permet de faciliter le travail à venir avec un architecte ou un constructeur.

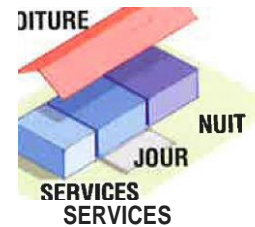
Mettre à plat ses besoins et ses envies, envisager toutes les contraintes sont la garantie d'un projet cohérent et adapté.

		II CUISINE		
		SALON	js LJJØE 1	cr., tIE
&AMR		TERRASSE		
/ l'ELIER	JARDIN 1		I. BUANDERle	Afil

Concevoir sa maison c'est mettre en relation des espaces opposés comme "le dedans et le dehors", "le privé et le public".

Organiser les volumes

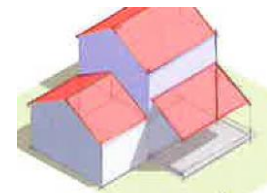
Les principales composantes de l'habitat d'aujourd'hui peuvent s'organiser de multiples façons selon la topographie du terrain, son orientation et ses accès.



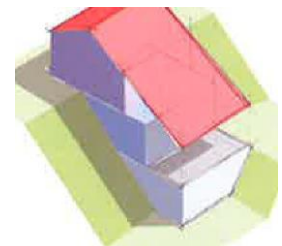
TOITURE: grenier, protection, isolation...
PARTIE JOUR: entrée, séjour, cuisine, salon...
PARTIE NUIT: chambres, salle de bains...
SERVICES: garage, atelier, cave, buanderie...



Organisation en volumes décalés pour créer une terrasse à l'abri des vents dominants. La partie jour est située entre la partie nuit et les services.



Organisation avec étage sur un petit parcellaire ou sur un terrain en pente. La partie nuit est à l'étage, la partie jour et les services au rez-de-chaussée.



Organisation semblable au schéma précédent, mais avec un terrain en pente. Pour éviter de trop terrasser le terrain, des demi-niveaux peuvent être créés entre chaque partie de la maison.

LES ÉTAPES DU PROJET

- Choisir région et commune d'implantation
- Choisir entre rénovation ou construction neuve
- Définir son programme et son budget.

1 Mplanter sa maison

S'ADAPTER AU TERRAIN

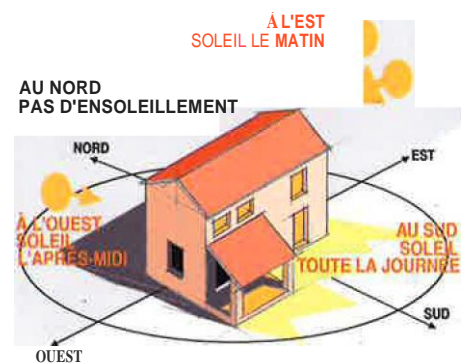
Respecter le lieu d'implantation de sa maison c'est **personnaliser son projet** en croisant ses propres envies avec les contraintes du site.

Résoudre cette équation c'est également gérer l'économie de son projet sans faire de concessions sur la qualité des matériaux.

Orienter sa maison

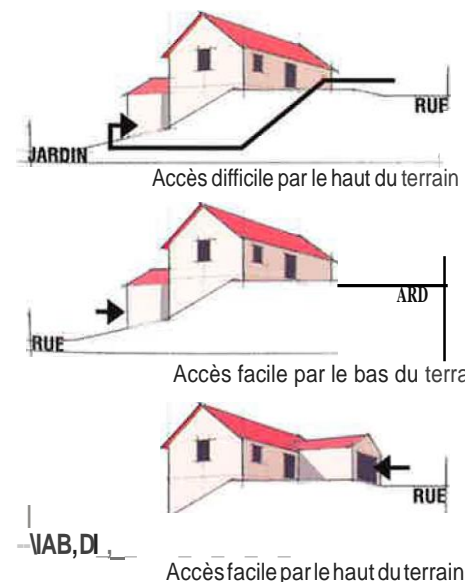
Les critères les plus déterminants sont le **parcours du soleil**, les vues, les vents dominants.

Une maison bien implantée doit permettre de recevoir un maximum de soleil en hiver et un minimum en été pour optimiser les économies d'énergie et la régulation thermique naturelle.



Optimiser les accès

Au delà des questions d'ensoleillement et de vues, **l'implantation d'une maison sur la pente est tributaire de la voirie d'accès au terrain.**



Il est intéressant de sortir du **schéma classique d'organisation** de la maison avec le garage en sous-sol et l'habitation au dessus. En effet, dans ce cas, l'accès par le haut du terrain oblige une grande boucle de chemin d'accès au garage, **au détriment du jardin** d'agrément.

Au contraire, l'implantation du garage plus près de l'accès et de la route libère plus d'espace pour le jardin et permet **une meilleure organisation de l'habitat sur la parcelle.**

S'implanter sur la parcelle

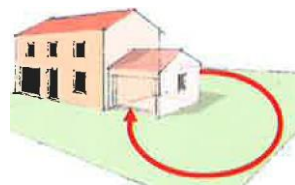
L'idée de pouvoir **"tourner autour de sa maison"** est fortement ancrée dans l'esprit du futur constructeur.

Implanter sa maison sur une parcelle n'est pas si simple.

Hormis les contraintes données par la structure du terrain (pente), il faut s'implanter par rapport à l'ensoleillement, les vues et les constructions voisines. Il faut également penser à l'extension possible du bâti et à l'aménagement du jardin.



Maison en bordure de parcelle. Le jardin paraît plus grand, une extension de maison est possible.

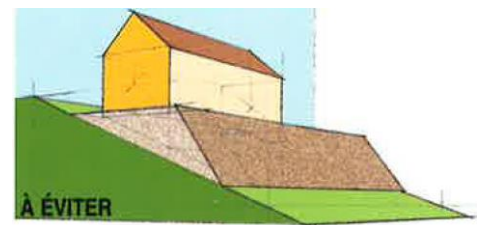


Une même parcelle peut recevoir deux maisons. C'est une économie d'espace à l'échelle du bourg.

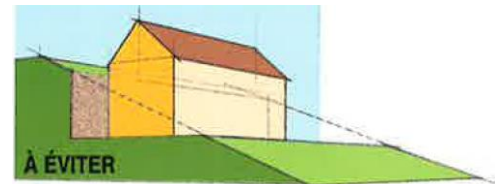


S'adapter au terrain

Un terrain en pente n'est pas un obstacle à la construction. Il est possible d'en tirer parti sans terrassement important pour un meilleur ensoleillement et des vues plus lointaines sur l'extérieur.



La maison sur talus rapporté est en équilibre instable. Pour éviter le glissement du bâtiment un ancrage au sol important est nécessaire (coût élevé).



La maison sur un décaissement trop important oblige à tenir le talus arrière par un mur de soutènement lourd, coûteux et qui réduit l'apport de lumière naturelle.



Le terrassement est équilibré. On rapporte en talus ce qui est enlevé en décaissement. Cette solution permet de reconstituer des soutènements à moindre frais mais nécessite un soin particulier dans sa mise en oeuvre.



La maison épouse la forme du terrain. Cette implantation apporte des solutions innovantes dans l'organisation de la maison et l'économie du projet.

1 MPLANHR SA MAISON

VOLUMES, COULEURS ET AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Une architecture simple

L'architecture traditionnelle du plateau de Vernoux est cohérente :

- **simplicité des matériaux** (pierre et bois),
- **simplicité des formes architecturales**,
- **implantation regroupée du bâti adaptée à la pente**,
- **unité de teintes des façades et des toitures**.

Les constructions existantes sur un même secteur présentent souvent des caractères communs (hauteur de faîtage, pente des toits, etc.).

Tenir compte de ces caractéristiques c'est à la fois se fondre dans une volumétrie générale et en même temps proposer des solutions plus innovantes répondant à des exigences plus actuelles.

Les couleurs de la maison

La couleur est un **repère fort dans le paysage**. Elle contribue à la lecture d'une façade et souligne les caractéristiques de celle-ci.

Si la couleur est une réalité physique, sa perception est par contre très subjective.

Le choix d'une couleur pour un enduit ou d'une teinte pour les menuiseries est fonction de critères simples :

- **le lieu où on va l'appliquer**,
- **l'environnement coloré dans lequel elle va s'inclure**,
- **la lumière qui éclaire l'endroit**.

Choisir des couleurs c'est également distinguer les fonctions des différentes parties de la maison.

Les teintes des fenêtres, des volets, des portes et portails peuvent être choisies dans une large gamme de couleurs. Le choix doit être fait en fonction de la teinte de l'enduit afin de créer un contraste.

Les clôtures et les haies

Les limites séparatives des terrains sont souvent constituées de murs, clôtures, haies. **Elles sont visibles de loin et doivent faire l'objet d'une attention particulière.**

Les clôtures en pierres sèches sont fréquentes dans l'habitat traditionnel. Elles permettaient de délimiter un parcellaire tout en "nettoyant" le sol du surplus de cailloux. Ces murettes constituent des milieux rupestres propices à l'accueil d'une faune et d'une flore naturelle. Elles sont souvent préférables à un mur maçonné et enduit.



CLÔTURE EN TRANSFÈRE CE



GRILLE EN BOIS OU EN MÉTAL
La Jardin Ht visible de l'extérieur

Trois manières de clôturer sa maison selon les contraintes du terrain ou du voisinage.



CLÔTURE VÉGÉTALISÉE
La Jardin Ht protégé, dea regards

Les clôtures en métal (grillage) sont peu onéreuses et discrètes (éviter les murets de soubassement en béton). Leur transparence laisse découvrir l'espace privé tout en le protégeant. Ce support est propice à certaines plantes grimpantes.

Les clôtures végétalisées participent à la réalisation du jardin (arbres d'ornement, jardin potager ou massifs fleuris). L'utilisation de variétés locales qui sont adaptées aux conditions climatiques et à la nature des sols permet d'optimiser la croissance des végétaux. Elle permet également de délimiter l'espace privatif sans rupture visuelle brutale. Les essences exogènes (cyprès, thuya, laurier...) doivent être évitées.

Enfin, **l'association d'essences locales différentes** constitue des haies vives qui jouent un rôle fondamental dans le maintien de la biodiversité en constituant des habitats idéaux pour la faune et la flore.

HABITAT ANCIEN

Les maisons sont très regroupées et sont implantées suivant les courbes de niveaux en épousant parfaitement la forme du terrain.

HABITAT RÉCENT

Les maisons sont éparpillées (mitage) et sont implantées sans tenir compte de la forme initiale du terrain.

Ce qu'il faut retenir PALETTE DE COULEUR

La couleur est un repère fort dans le paysage et ne doit pas créer de tache. Il est donc important de rechercher une teinte neutre et relativement foncée, à l'image des constructions traditionnelles.



À ÉVITER
Enduit jaune sur maison récente.

Enduit ton pierre en harmonie avec l'environnement proche.



Vernoux-en-Vivarais, couleur des menuiseries en harmonie avec la façade.

Il convient cependant de **manier avec prudence les couleurs** et d'éviter les teintes trop vives et trop tranchées.

HABITER AUJOURD'UI

L'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Oser innover

L'architecture traditionnelle du plateau de Vernoux est un bel exemple de l'emploi de matériaux issus du sol au service de formes architecturales adaptées au terrain et à des activités humaines bien définies. La richesse de cette architecture rurale est une démonstration que chaque époque a su innover. Ces innovations constituent une grande richesse patrimoniale. Aujourd'hui nous recherchons dans l'habitat de vastes volumes, des grandes ouvertures pour la vue et de la clarté pour les pièces de vie.



A ÉVITER: maison contemporaine faisant référence à un style régional autre que le local.

Un habitat résolument contemporain peut, dans sa conception, répondre à ces nouvelles exigences de mode de vie et être parfaitement en harmonie avec son environnement, qu'il soit bâti ou naturel, à la condition qu'il tienne compte des contraintes locales.



Ouverture contemporaine dans un ancien château.



Silhac, auvent de protection.



Vernoux-en-Vivaraiz, maison en ossature et bardage bois.



Saint-appolinaire-de-Rias, maison contemporaine avec panneaux solaires pour production d'eau chaude et protection solaire (pergola).



Volume simple pour une architecture contemporaine.

Ce qu'il faut retenir

ÉVITER LES MODÈLES

Ces dernières années, les modèles d'architecture sont trop souvent inspirés d'autres régions (villas méditerranéennes, chalets savoyards et maisons normandes...).

Ces modèles ne reprennent pas les règles fondamentales des constructions du plateau de Vernoux : des volumes simples et ordonnés, un équilibre entre hauteur et longueur du bâtiment.



Chalet montagnard inadapté au plateau de Vernoux.

UN HABITAT AUJOURD'HUI

NOUVELLES DÉMARCHES

De nouvelles démarches permettent aujourd'hui de réduire l'impact des constructions sur l'environnement et permettront demain de transformer les maisons consommatrices d'énergie en maisons productrices d'énergie.

La Qualité Environnementale des Bâtiments (QEB)

La Qualité Environnementale d'un Bâtiment doit satisfaire à plusieurs exigences:

- **Maîtriser les impacts** du bâtiment sur l'environnement immédiat en utilisant les opportunités offertes par le site.
- **Gérer globalement** les avantages et inconvénients de sa parcelle en l'organisant pour y créer un cadre de vie agréable.
- **Créer un environnement intérieur agréable et sain** en terme de confort de vie mais également par l'utilisation des matériaux de construction.
- **Préserver les ressources** naturelles en optimisant leur usage par une bonne gestion de l'eau potable, un assainissement correct des eaux usées et un recyclage des eaux pluviales.

L'écobâtiment

L'impact environnemental des matériaux de construction est un critère de choix au même titre que le prix et la qualité. Dans ce cas, il s'agit de prendre en compte l'impact global du matériau (fabrication, transport, durée de vie et recyclage).

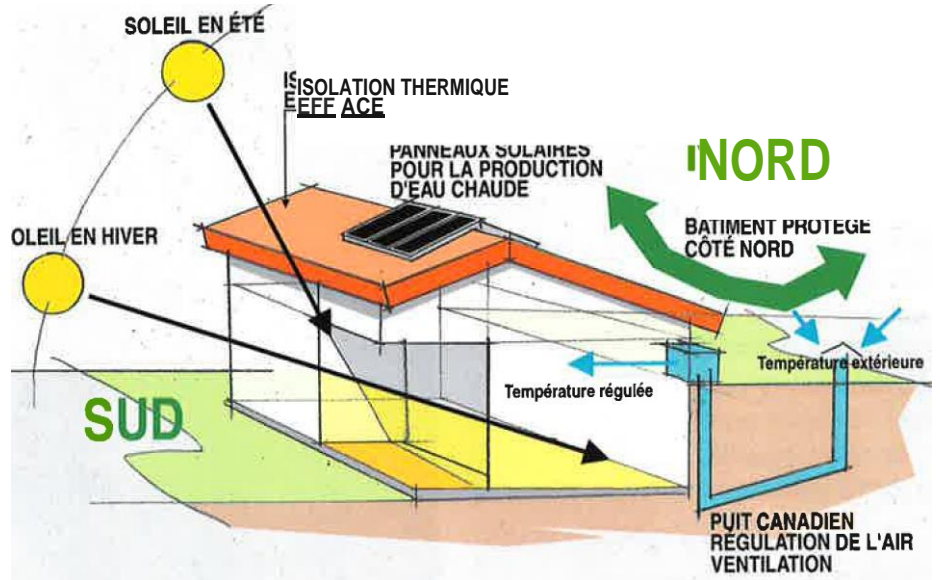


La brique de terre cuite possède une inertie relative et procure un bon confort thermique et hygrométrique.

Le bois est un matériau issu d'une ressource renouvelable dont l'utilisation contribue à la réduction de l'effet de serre. Les essences locales doivent être privilégiées.

Le béton, malgré certains défauts, reste un matériau très souple pour créer des formes originales.

Proche du bois par sa structure, **le métal** est un matériau d'une grande souplesse. Le **double vitrage** permet d'agrandir les ouvertures et de conserver des propriétés isolantes satisfaisantes.



Économies d'énergie et énergies renouvelables

Concevoir un habitat économe en énergie, c'est d'abord **avoir une approche globale de la construction et une démarche de conception aboutie** : adopter une forme compacte, une bonne orientation de sa maison, des matériaux adaptés et bien mis en oeuvre. C'est aussi maîtriser ses besoins en énergie (bonne régulation du chauffage, habitudes économes...). C'est enfin favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables (bois énergie, solaire thermique ou photovoltaïque, éolien, hydro-électricité, géothermie, etc...).

Les économies d'eau

Consommer moins et mieux, c'est possible! Si les économiseurs d'eau (robinets, douches, chasses d'eau...) se généralisent, il est possible d'aller plus loin dans un projet de construction ou de rénovation en intégrant un système de récupération des eaux pluviales (toitures principalement).



L'assainissement

La collecte et le traitement des eaux usées sont une priorité. Qu'il s'agisse d'un projet de construction ou de rénovation, **la question de l'assainissement doit absolument être abordée avant même l'achat du terrain ou de la maison.**

Ce qu'il faut retenir DES CONSEILS

Pôlenergie, Espace Info Énergie de l'Ardèche, a pour mission de sensibiliser, informer et accompagner les publics à la maîtrise de l'énergie et aux énergies renouvelables, en partenariat avec l'ADEME (Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie), la Région Rhône-Alpes et le Département de l'Ardèche.

N'hésitez pas à les contacter pour bien choisir et utiliser les énergies dans votre habitation.

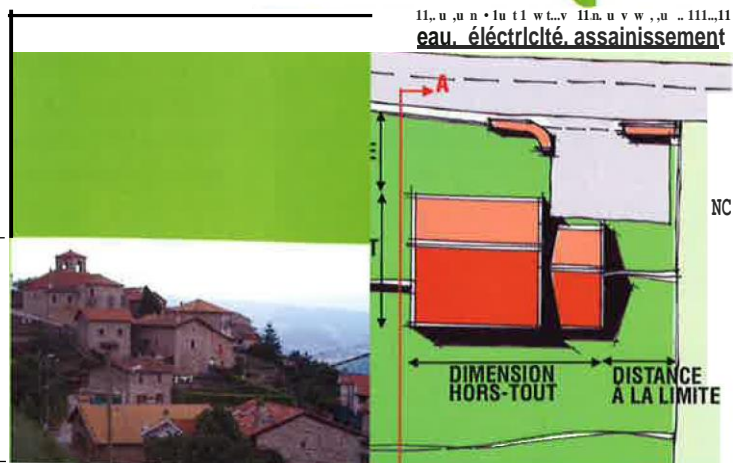
PØLENERGIE

<http://polenergie.net/> ou <http://www.ademe.fr/>

Ce guide a pour objectif de transmettre des informations essentielles sur les démarches à suivre du point de vue réglementaire et pratique.

Des adresses utiles vous permettront de contacter et de rencontrer les organismes pouvant vous accompagner dans votre démarche.

GUIDE PRATIQUE



LE PERMIS DE CONSTRUIRE

Le décret du 5 janvier 2007 portant sur la réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme simplifie les procédures et garantit les délais d'instruction.

Le certificat d'urbanisme

Définition

Le certificat d'urbanisme renseigne à un moment donné sur les règles de constructibilité d'une parcelle, ainsi que des contraintes applicables au terrain. Ce document est délivré gratuitement.

Contenu

Il existe deux sortes de certificats d'urbanisme. L'un ne fournit que des renseignements très généraux sans préciser la constructibilité du terrain, l'autre est un certificat plus détaillé qui répond à une demande sur un projet bien précis et renseigne sur l'état des équipements publics existants ou prévus.

Le certificat d'urbanisme préliminaire

Ce document peut être demandé par quiconque est intéressé par un terrain, sans même l'autorisation du propriétaire. La demande de certificat d'urbanisme est à déposer en mairie.

La déclaration préalable

Définition

La déclaration préalable concerne des petits projets qui créent entre 2 et 20 m² de SHOB (Surface Hors Oeuvre Brute), sauf cas particuliers (piscines, murs, constructions en sites classés, changement de destination d'un bâtiment, etc.).

Contenu

Le dossier comprend un plan de situation du terrain, un plan de masse et un document graphique faisant apparaître les modifications apportées. Un document photographique de l'existant est souvent très explicite. La déclaration préalable est à déposer en mairie.

Le permis de construire

Définition

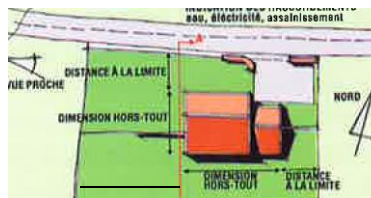
Le permis de construire est une autorisation obligatoire pour tout projet de construction de plus de 20 m² de SHOB.

Le recours à l'architecte est obligatoire si le projet représente plus de 170 m² de surface hors-oeuvre nette.

Contenu

Le dossier de demande de permis de construire doit comporter les documents suivants qui sont l'explication et la justification du projet :

- le plan de situation du terrain et l'état parcellaire du secteur,
- le plan de masse des bâtiments à édifier ou à modifier, comportant les indications d'accès au terrain, le branchement aux réseaux et le système d'assainissement (collectif ou autonome),



Le plan de masse

- les documents photographiques situant le terrain dans son environnement et montrant l'impact visuel du projet, une notice justifiant des choix retenus pour la construction (c'est le projet architectural qui a un caractère essentiel pour la bonne compréhension du projet),
- les vues en élévation des façades,
- les vues en plan des distributions intérieures (documents non obligatoires mais utiles à la compréhension du projet),
- les vues en coupe précisant l'implantation de la construction, la position du terrain naturel et des terrassements éventuels à effectuer.

Ce qu'il faut retenir

LE PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural est la traduction du processus de réflexion débouchant sur le projet. C'est un document très important pour l'expression et la compréhension du projet par le service instructeur. Il est réalisé à partir de photographies et de montages graphiques comme le dessin sur photo ou la simulation informatique.



La vue d'ensemble situe le terrain dans son contexte général. Elle relève les éléments marquants du paysage (espaces naturels, espace urbanisé, végétation, relief).



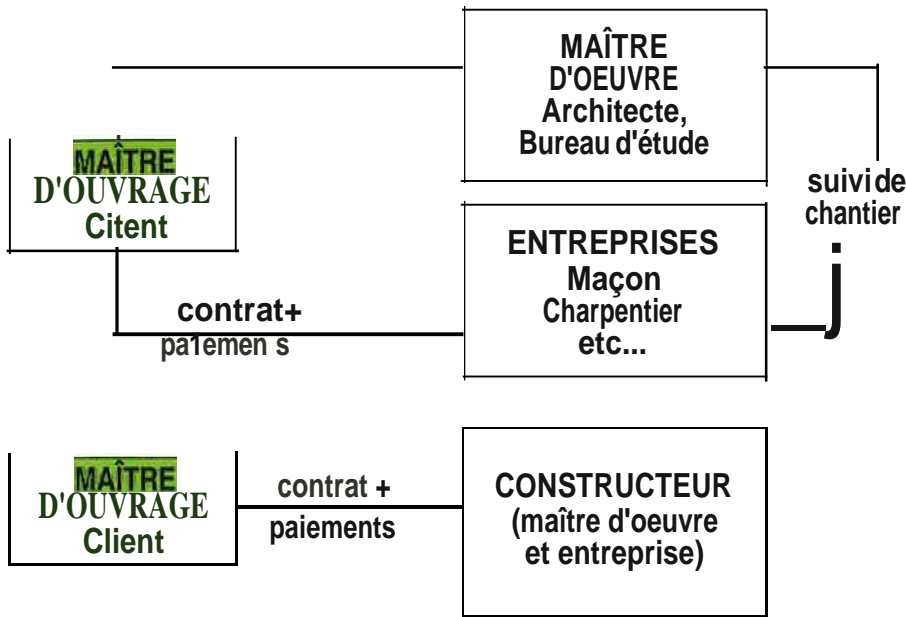
La vue rapprochée situe le terrain dans son contexte immédiat. Elle indique la topographie du terrain, l'occupation des parcelles voisines, la présence de plantations et de clôtures.



Le document graphique représente le projet dans son environnement afin de permettre d'évaluer son impact visuel et son insertion. Ce document peut être établi à partir de la vue d'ensemble.

AGU (OU FIER SON ROJET ?

HAÏTRIS[D'OUVRIGE {fütü|TRÏSTD' [u\ 'RÊ



Relation entre les principaux acteurs d'un projet de construction.

La mise en oeuvre du projet de rénovation ou de construction peut se dérouler selon plusieurs possibilités, soit en passant par un architecte, soit en confiant son projet à un constructeur.

Maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'oeuvre

Les éléments du projet établis (terrain trouvé, budget défini, programme élaboré), le projet peut-être réalisé et suivi par un architecte ou par un constructeur. Ils assurent la maîtrise d'oeuvre de ce projet. Le client assure quand à lui la maîtrise d'ouvrage.

Les méthodes de travail et d'élaboration du projet sont sensiblement différentes entre la pratique de l'architecte et celle du constructeur. Au niveau de la conception du projet, l'architecte a un rôle essentiel.

L'essentiel de ce travail va consister à compléter le programme défini par les futurs occupants, à vérifier par le dialogue qu'ils n'ont rien oublié dans leur démarche, à préciser le budget. Il étudiera également la manière dont le programme pourra s'adapter au terrain choisi et ses contraintes.

L'architecte transcrit en dessins et esquisses ces idées, jusqu'à des plans aboutis. Le projet sera le fruit d'un travail commun entre le maître d'oeuvre et le maître d'ouvrage. La maison aura son caractère propre et sera un objet unique dans sa fonction, sa forme et son aspect.

Le travail du constructeur a relativement évolué depuis son apparition sur le marché de la maison individuelle. Il ne présente plus seulement un catalogue de modèles type. Les plans peuvent être adaptés à la demande du maître d'ouvrage, dans la mesure de ses possibilités financières.

Pendant la maison reste un objet manufacturé, un produit commercial, suivant les cours du marché et les modes en terme d'esthétisme.

Le suivi du chantier suit les mêmes procédures pour l'architecte et le constructeur. L'architecte va détailler les modes d'intervention de chacun (l'économiste, les ingénieurs en structure en chauffage et en électricité, les entreprises). Il sera mandataire des bureaux d'études techniques et le maître d'ouvrage passera un contrat à part avec les entreprises en charge des travaux.

Le constructeur va regrouper toutes les compétences dans un seul contrat de réalisation de la maison individuelle.

Les garanties

Établies par la loi, elles sont identiques quels que soient les professionnels que vous emploierez.

A partir de la signature du contrat, le constructeur vous garantit la « livraison en prix et délais ». Une fois le chantier terminé, la réception des travaux vous fait bénéficier d'une garantie de un an dite de « parfait achèvement » (enduits, menuiseries, finitions...), d'une garantie de deux ans dite « de bon fonctionnement » (concernant l'équipement dissociable du bâtiment comme chaudière, électricité...), et d'une garantie décennale concernant le gros oeuvre (maçonnerie, charpente...).

Les assurances

En tant que maître d'ouvrage, vous êtes tenu de souscrire une assurance dite « dommage ouvrage » qui servira de relais avec l'assurance du constructeur en cas de dommage concernant la garantie décennale.

Les risques de dégradations et de vols sur le chantier sont pris en charge par les entreprises qui en ont obligatoirement la garde. Une fois les travaux réceptionnés, c'est l'habitant qui assure la maison de façon classique.

Ce qu'il faut retenir

DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Pour chaque vente d'un bien immobilier, le propriétaire doit faire réaliser un diagnostic technique immobilier portant entre autre sur la performance énergétique du bâtiment (quantité d'énergie effectivement consommée).

ADRESSES UTILES

Ce qu'il faut retenir

LE SERVICE DÉPARTEMENTAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

Le SDAP intervient en matière de protection des sites, des abords de monuments historiques, des secteurs sauvegardés et des Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).

L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire pour toutes les demandes d'autorisation de travaux dans les espaces protégés (avis simple ou conforme, selon le cas).

Il est préférable de le consulter en amont de toute démarche administrative.

LE CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT DE L'ARDÈCHE

Le CAUE tient des permanences sur tout le département. Des architectes conseil sont gratuitement au service des particuliers pour les conseiller et les assister dans leur démarche de projet.

LA FONDATION DU PATRIMOINE

Organisme à but non lucratif, la Fondation du Patrimoine vise à promouvoir la sauvegarde, la connaissance et la mise en valeur du patrimoine non protégé par l'État. Dans le cadre d'un projet de restauration, la Fondation du patrimoine peut, sous certaines conditions, apporter son aide.

Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche

La Prade • BP 3
07560 Montpezat-sous-Bauzon
Tel : 04.75.94.35.20 Fax : 04.75.94.35.21
Web : <http://www.parc-monts-ardeche.fr/>
Courriel : accueil@parc-monts-ardeche.fr

CAUE - Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Ardèche

6, Cours du palais - BP 101
07001 Privas cedex
Tel : 04.75.64.36.04 Fax : 04.75.64.01.30
Web : <http://www.archi.fr/CAUE07/>
Courriel : caue-07@wanadoo.fr

SDAP - Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de l'Ardèche

35, Avenue de la gare - 07000 Privas
Tel : 04.75.66.74.90 Fax : 04.75.64.55.12

IDDE • Direction Départementale de l'Équipement de l'Ardèche

2, Place des Mobiles - BP 613
07006 Privas cedex
Tel : 04.75.65.50.00 Fax : 04.75.64.59.44
Web : <http://www.ardèche.equipement.gouv.fr/>
Courriel : DDE-Ardeche@equipement.gouv.fr

ODE - Unité territoriale Nord Rhodanien

2, Avenue Hélène de Tournon
07300 Tournon-sur-Rhône
Tel : 04.75.07.81.50 Fax : 04.75.07.08.18

DDE - Unité territoriale Haut Eyrieux

Allée des Vergers • ZI La Palisse • BP 29
07160 Le Cheylard
Tel : 04.75.29.50.30 Fax : 04.75.29.42.67

ANAH - Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat

2, Place des Mobiles • 07000 Privas
Tel : 04.75.65.50.00 Fax : 04.75.65.50.02
Web : <http://www.anah.fr/>
Courriel : DDE-Ardeche@equipement.gouv.fr

DIREN RHÔNE-ALPES - Direction Régionale de l'Environnement

208 bis, rue Garibaldi • 69422 Lyon cedex 03
Tel : 04.37.48.36.00 Fax : 04.37.48.36.01
Web : <http://www.rhone-alpes.ecologie.gouv.fr/>
Courriel : diren@rhone-alpes.ecologie.gouv.fr

IDAF - Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt de l'Ardèche

7, boulevard du Lycée • 07000 Privas
Tel : 04.75.66.70.00 Fax : 04.75.66.70.70

DSSO Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales de l'Ardèche

2 bis, rue recluse - 07000 Privas
Tel : 04.75.66.78.06 Fax : 04.75.64.50.03
Courriel : dd07-direction@sante.gouv.fr

Chambre d'Agriculture de l'Ardèche

4, avenue de l'Europe Unie - 07000 Privas
Tel : 04.75.20.28.00 Fax : 04.75.20.28.01
Web : <http://www.ardèche.chambagri.fr/>
Courriel : contact@ardèche.chambagri.fr

Chambre des Métiers de l'Ardèche

5, rue lie - 07300 Tournon
Tel : 04.75.07.54.00 Fax : 04.75.08.09.22
Courriel : chametie@mail.inforoutes-ardeche.fr

Ordre des architectes Rhône-Alpes

7, avenue de Birmingham - 69004 Lyon
Tel : 04.78.29.09.26 Fax : 04.78.29.63.35
Web : <http://www.architectes.org/accueils/rhonealpes>
Courriel : croara@wanadoo.fr

Syndicat des architectes de l'Ardèche

56, rue Olivier de Serre - 07400 Le Teil
Tel : 04.75.49.09.80 Fax : 04.75.49.26.78

CAL 07 - Centre d'Amélioration de l'Ornement de l'Ardèche

6, cours du palais - BP 409
07004 Privas cedex
Tel : 04.75.66.13.80 Fax : 04.75.66.13.81
Courriel : cal-07@wanadoo.fr

PO Energie -

Espace Info Energie de l'Ardèche

39, rue Jean Mermoz • 07200 Aubenas
Tel : 04.75.35.59.65 Fax : 04.75.89.00.76
Web : <http://polenergie.net/>
Courriel : info@polenergie.org

ADQE • Association pour le Développement de la Qualité Environnementale Drôme-Ardèche

Girodet concept, bâtiment B
26500 Bourg-les-Valence
Tel : 04.75.78.17.17 Fax : 04.75.55.63.09

Maisons paysannes d'Ardèche

Dusayes 07160 Saint-Jean-Roué

Tel : **04.75.29.26.43**
Le pin, 07130 Saint-Martial
Tel : 04.75.29.30.89

Fondation du Patrimoine - Délégation Rhône-Alpes

Fort de Vaise
27 boulevard Antoine de Saint-Exupéry
69609 Lyon
Tel : 04.37.50.35.78 Fax : 04.78.89.36.55
Web : <http://www.fondation-patrimoine.com/>
Courriel : delegation-rhone-alpes@fondation-patrimoine.com

Fibois Ardèche-Drôme

220 rue Louis Saillant
26800 Portes-les-Valence
Tel : 04.75.57.98.35 Fax : 04.75.57.98.36
Web : <http://www.fibois.com/>
Courriel : contact@fibois.com

FRAPNA • Fédération Rhône-Alpes de Protection de la Nature, section Ardèche

Le Village - 07200 Saint-Etienne-de-Fontbellon
Tel : 04.75.93.41.45 Fax : 04.75.35.52.53
Web : <http://www.frapna.org/site/ardeche/>
Courriel : frapna-ardeche@frapna.org

CORA • Centre Ornithologique Rhône-Alpes, section Ardèche

Le Village - 07200 Saint-Etienne-de-Fontbellon
Tel : 04.75.35.55.90 Fax : 04.75.35.55.90
Courriel : corardeche@free.fr

Conseil architectural : des permanences gratuites d'architectes existent. N'hésitez pas à contacter le Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche ou le CAUE de l'Ardèche.

PARC NATUREL RÉGIONAL DES MONTS D'ARDÈCHE

Le Parc naturel régional des Monts d'Ardèche a été créé le 9 avril 2001.

Sur un vaste territoire entre Boutières et Cévenne d'Ardèche, une identité commune existe sur ces pentes ardéchoises où le châtaignier et les terrasses sont les éléments les plus visibles.

Le projet de développement durable porté par le Parc repose sur un environnement, des paysages et des cultures riches autant que fragiles.

Les communes, le Département de l'Ardèche, la Région Rhône-Alpes et les chambres consulaires se sont engagés à promouvoir un développement économique harmonieux, fondé sur la préservation et la valorisation des patrimoines. L'État a accepté de les accompagner.

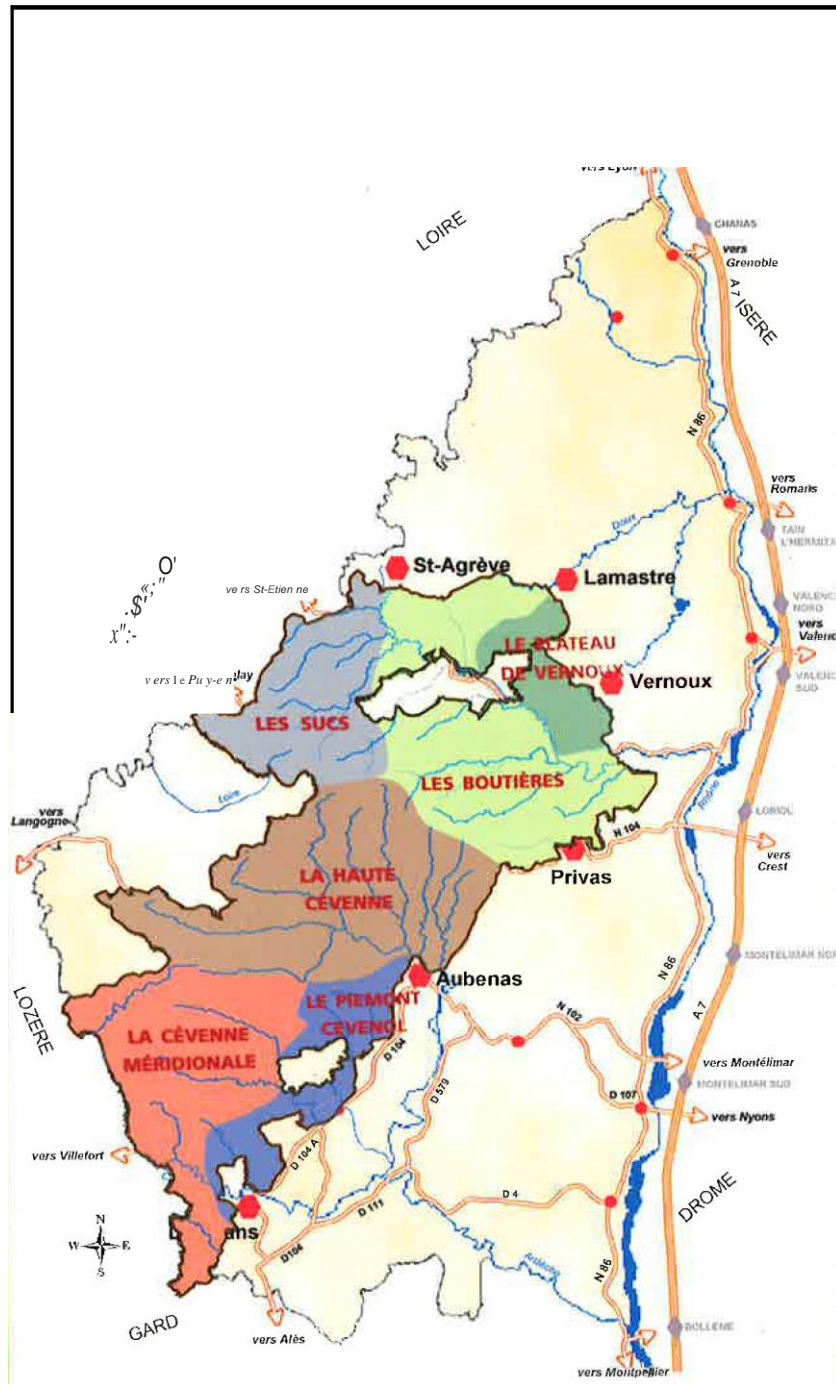
Ouvert à l'ensemble des habitants du territoire, des associations et des acteurs présents sur le territoire, le Parc naturel régional des Monts d'Ardèche oriente ses interventions sur quatre axes principaux :

Territoire protégé. Le Parc protège ses patrimoines naturels, architecturaux, paysagers et culturels par une gestion concertée fondée sur leur connaissance, reconnaissance, préservation et valorisation. Le Parc encourage les initiatives qualitatives pour la préservation et l'amélioration des paysages et de l'environnement.

Territoire vivant. Le Parc participe au maintien et au développement des activités artisanales, commerciales, industrielles et touristiques respectueuses de l'environnement. Il contribue au développement social et culturel ainsi qu'à la qualité de la vie sur son territoire.

Territoire d'échanges. Le Parc assure l'accueil, l'éducation et l'information du public pour un projet de développement durable compris et partagé par tous.

Territoire innovant. Le Parc réalise des opérations innovantes, exemplaires et démonstratives et contribue à des programmes de recherche.



Le périmètre du Parc naturel régional des Monts d'Ardèche et ses six identités paysagères.

Rédaction : Parc naturel régional des Monts d'Ardèche et Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de l'Ardèche.
Dossier suivi par Patrice Flambeau, architecte (CAUE de l'Ardèche).
Assistance technique : David Martin (CAUE de l'Ardèche).
Suivi d'édition : Xavier Bernard-Sans et Jérôme Damour (PNR des Monts d'Ardèche), Patrick Fitro (CAUE de l'Ardèche).
Photos : CAUE de l'Ardèche, PNR des Monts d'Ardèche, les Panoramas. Dessins, croquis : CAUE de l'Ardèche.

Merci aux représentants des services de l'État, établissements publics et associations pour l'aide apportée à la réalisation de ce document.
Février 2008

ANNEXE 4 - PALETTE CHROMATIQUE

Cette palette des couleurs est destinée aux bâtiments à usage d'habitation, d'activité de tourisme ainsi que pour les bâtiments de commerce, d'activité et de service implantés en zone UA, UB, UC, UE, UHo, UI.



Beige rompu



Beige pâle



Beige grisé



Rose beige clair



Pierre Rosée



Ton pierre



Beige



Blanc cassé



Pierre grisée



Pierre claire



Terre beige



Brun clair



Cendre beige clair



Gris perle