



Commune de Saint
Marcellin lès Vaison

38 rue de la Magdelaine
84110 Saint-Marcellin-lès-Vaison

PLAN LOCAL D'URBANISME

3 – Règlement écrit

Révision générale du Plan d'occupation
des Sols valant élaboration du Plan
Local d'Urbanisme :

Prescription en date du 29 juin 2015

Arrêt en date du : 20 février 2025

Approbation en date du : 18 novembre
2025

Sommaire

TITRE I – RAPPELS ET DEFINITIONS 3

TITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ELEMENTS IDENTIFIES POUR LEUR CARACTERE ECOLOGIQUE, PATRIMONIAL OU PAYSAGER..... 20

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... 28

 ZONE UA..... 29

 ZONE UB..... 36

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE..... 44

 ZONE 1AU..... 45

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES 52

 ZONE A 53

 ZONE N..... 59

TITRE VI – LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES 65

TITRE I – RAPPELS ET DEFINITIONS

Le présent règlement de PLU est établi conformément aux dispositions des articles R151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAINT MARCELLIN LES VAISON.

SECTION 2 – COMPOSITION DU RÈGLEMENT

Le règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L151-1 et suivants et R151-1 et suivants relatifs au Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique. Les dispositions écrites et graphiques du règlement ont la même valeur juridique. Seuls la partie écrite et le document composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1.

Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.

Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.

SECTION 3 – ARTICULATION DES RÈGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET À L'UTILISATION DES SOLS

Le Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur ainsi qu'aux dispositions du Chapitre 1er du Titre 1er du Livre 1er de la Partie réglementaire du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, les dispositions des articles R111-2, R111-4, R111-20 à R111-27 et R111-31 à R111-51 demeurent applicables.

Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du plan local d'urbanisme. Les règles de chaque zone du plan peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

En toutes hypothèses, les occupations et utilisations éventuellement interdites ou admises sous conditions par l'application d'une servitude d'utilité publique se surajoutent à celles définies dans le règlement de chaque zone du PLU. Les occupations et utilisations du sol admises par les servitudes n'ont pas de portée générale et ne le seront que pour autant qu'elles ne sont pas interdites par le règlement de la zone du PLU dans laquelle elles s'insèrent.

Archéologie préventive et zones de présomption de prescription archéologique

Sont applicables sur l'ensemble du territoire communal les dispositions du Code du Patrimoine et notamment son livre V concernant l'archéologie préventive, les fouilles archéologiques programmées et les découvertes fortuites ainsi que les dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

On trouvera dans le rapport de présentation du présent plan la carte de situation et la liste des entités archéologiques. Ces pièces ne font mention que des vestiges actuellement repérés et en aucun cas ne peut être considérée comme exhaustive.

Toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée à la Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie et entraînera l'application du Code du Patrimoine (Livre V, Titre III).

Par ailleurs, par arrêté préfectoral n°2011349-0007 en date du 15 décembre 2011, sur le territoire de Fabrègues, sont délimitées des zones géographiques dans le périmètre desquelles les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Ces zones sont délimitées et identifiées dans le rapport de présentation du présent plan.

Dans ces zones, qui portent sur des sites archéologiques avérés, toutes les demandes ou déclarations suivantes doivent être transmises au Préfet de région :

- permis de construire en application de l'article L421-1 du code de l'urbanisme,
- permis d'aménager en application de l'article L421-2 du même code,
- permis de démolir en application de l'article L421-3 du même code,
- déclarations préalables en application de l'article L421-4 du même code,
- décision de réalisation de zones d'aménagement concerté en application des articles R311-7 et suivants du même code,
- tous les travaux définis à l'article R523-5 du code du patrimoine (affouillements, nivellements, préparations du sol, arrachage de souches, création de retenues d'eau ou de canaux, ...), sans seuil de superficie.

Autres

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques et notamment :

- les dispositions du Code Civil ;
- les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- les dispositions du Code de l'Environnement ;
- les dispositions du Code du Patrimoine.

SECTION 4 – PORTÉE DE LA RÈGLE D'URBANISME

Portée générale de la règle

En application de l'article L152-1 du code de l'urbanisme, l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

En application de l'article L421-6 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

En application de l'article L421-7 du code de l'urbanisme, lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies.

En application de l'article L421-8 du code de l'urbanisme, à l'exception des constructions mentionnées aux b et e de l'article L. 421-5, les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6.

Dérogations

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par le code de l'urbanisme.

ADAPTATIONS MINEURES

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

RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE

En application de l'article L152-4 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

RESTAURATION ET RECONSTRUCTION D'IMMEUBLE PROTÉGÉ

En application de l'article L152-4 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES HANDICAPÉES

En application de l'article L152-4 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer

le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

DÉROGATIONS RELATIVES À L'ISOLATION DES BÂTIMENTS ET À LA PROTECTION CONTRE LE RAYONNEMENT SOLAIRE

En application de l'article L152-5 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- aux immeubles protégés en application de l'article L151-19 du présent code.

DÉROGATIONS RELATIVES AU LOGEMENT DANS LES ZONES DENSES

En application de l'article L152-6 du code de l'urbanisme, dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50.000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15.000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation, il peut être autorisé des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article.

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

1° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;

2° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1° ;

3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement et, dès lors que la commune ne fait pas l'objet d'un arrêté au titre de l'article L302-9- 1 du code de la construction et de l'habitation, aux règles adoptées en application de l'article L151- 15 du code de l'urbanisme, pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite d'une majoration de 30 % du gabarit de l'immeuble existant ;

4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;

5° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application du présent article et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire aux règles relatives au gabarit et à la surface constructible. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut, par décision motivée, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture mentionnée à l'article L. 611-2 du code du patrimoine, accorder cette dérogation supplémentaire, dans la limite de 5 %.

DÉROGATIONS RELATIVES À L'INNOVATION ET LA CRÉATION ARCHITECTURALES

Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application de l'article L152-6 du code de l'urbanisme et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire aux règles relatives au gabarit et à la surface constructible. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut, par décision motivée, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture mentionnée à l'article L. 611-2 du code du patrimoine, accorder cette dérogation supplémentaire, dans la limite de 5 %.

Reconstruction à l'identique

En application de l'article L111-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Restauration d'un bâtiment

En application de l'article L111-23 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires du plan local d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Performances environnementales et énergétiques

En application de l'article L111-16 du code de l'urbanisme, nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par l'article R111- 23 du code de l'urbanisme.

En application de l'article L111-17 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables :

- aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L151-19 du présent code ;

- dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Refus d'autorisation d'urbanisme en cas d'insuffisance des réseaux

En application de l'article L111-11 du code de l'urbanisme, 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'aménager 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. Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme.

Droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

Le sursis à statuer

L'article L.424-1 du code de l'urbanisme fixe la liste des cas où il peut être opposé un sursis à statuer sur une demande d'occuper ou d'utiliser le sol. Ces cas sont prévus par les articles L. 102-13, L. 153-11 et L. 311-2 du code de l'urbanisme et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Les opérations d'utilité publique

L'article L.424-1 instaure un sursis à statuer dès qu'il y a opération d'utilité publique.

SECTION 5 – DÉFINITIONS ISSUES DU LEXIQUE NATIONAL

D'après le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus

par des poteaux ou des encorbellements.

Extension

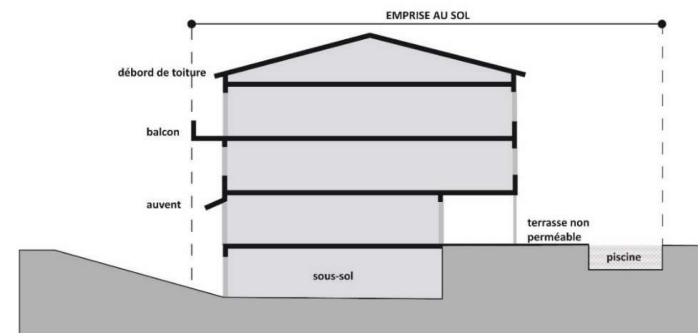
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

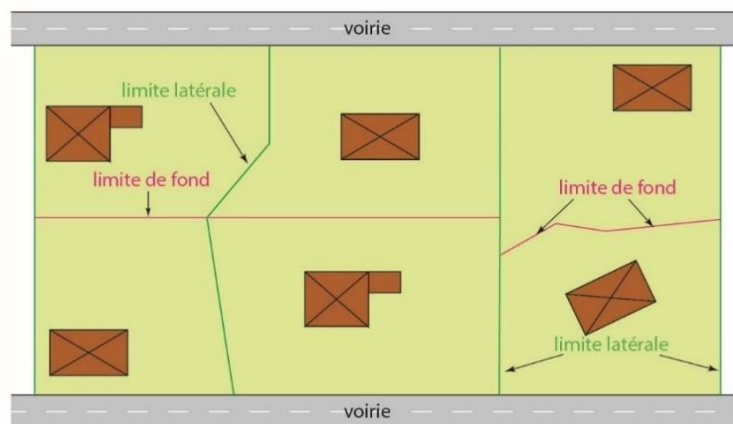


Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Affouillement – Exhaussement des sols hors emprise des constructions

- Affouillement : Creusement.
- Exhaussement : Action d'augmenter, de surélever

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

Toutefois le règlement du PLU prévoit la limitation des affouillements et des exhaussements hors emprise des constructions.

Alignement :

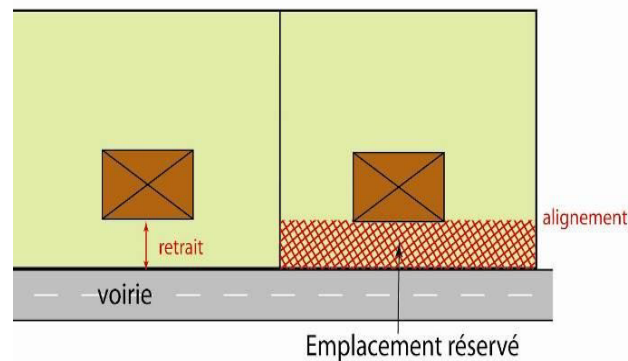
L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. (Art. L 111-1 et L 112-1 et suivants du Code de la Voirie Routière).

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

La limite entre le domaine public actuel ou futur et le domaine privé.

La limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation prévue pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

Le retrait est la distance comptée en tout point de la construction, perpendiculairement à la construction existante ou projetée de l'alignement tel que défini précédemment. Les avants toits inférieurs à 50 cm ne sont pas comptabilisés dans les retraits.



L'emplacement réservé crée un nouvel alignement

Aménagement :

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

Acrotère

Muret situé en bordure de toiture dans le prolongement du mur de façade et masquant un toit plat ou une terrasse.

Clôture

Toute enceinte qui ferme l'accès d'un terrain (mur, haie, grillage, palissade...)

Coupe et abattage d'arbres

La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère occasionnel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage ou déboisement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des coupes rases suivies de régénération et substitution d'essences forestières.

Constructions à usage d'équipement collectif

Il s'agit de constructions publiques ou privées à usage scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, sportifs ... d'intérêt général.

Constructions à usage de stationnement

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

Défrichement

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

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

Emplacement Réservé (Article L.151-41 du code de l'urbanisme) :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
 - 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
 - 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
 - 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
 - 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.
- En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Espaces boisés classés

Article L113-1 du code de l'urbanisme :

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

Article L113-2 du code de l'urbanisme :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

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

Espace de pleine terre

Il s'agit de la partie de l'unité foncière correspondant au substrat naturel, libre de toute construction et voirie en surface comme en sous-sol. Néanmoins, les ouvrages d'infrastructures publiques, de canalisations, de lignes ou de câbles ainsi que les dispositifs d'infiltration pluviale y sont admis.

Exploitation agricole et SMA (surface minimale d'assujettissement)

L'exploitation agricole est une unité économique dirigée sous forme individuelle ou collective, ayant une activité de production agricole (cf. ci-après° et ayant un caractère professionnel. (Cf. ci-après).

Le caractère 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. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

NB les activités suivantes ne sont pas considérées comme agricoles :

- Paysagiste
- Entretien des parcs et jardins et élagage
- Prestations en travaux ou services agricoles
- Travaux de terrassement
- Vente de bois ou bûcheronnage
- Pension exclusive de chevaux
- Gardiennage d'animaux de compagnie ou spectacle

Le caractère professionnel :

Le caractère professionnel de l'exploitation est conditionné à l'exercice d'une activité agricole sur une exploitation :

- Au moins égale à la SMA (surface minimale d'assujettissement)
- Ou représentant au moins 1200 heures annuelles de temps de travail.

Impasse

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

Implantation :

Les règles d'implantation s'appliquent en tout point de la construction.

En cas d'implantation en retrait, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, ne sont pas pris en compte dans la limite de 0.50 mètre de débordement.

Dans le cas d'une implantation au-delà du retrait minimum défini dans la zone, cet alinéa ne s'applique pas.

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

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

Marge de recul

Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives ; cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

Modénature

Proportion et disposition de l'ensemble des éléments, des moulures et des membres d'architecture qui caractérisent une façade (par exemple : corniches, moulures, le dessin des menuiseries, éléments d'ornement, etc.)

Mur de soutènement :

Le mur de soutènement de par sa forme, ses dimensions, la pente du terrain et l'état des

lieux a pour but et pour effet d'empêcher les terres de la propriété supérieure de glisser ou de s'abattre sur une propriété inférieure.

Lorsqu'il est édifié en limite de terrain, il est assimilé à une clôture et devra respecter les hauteurs définies par le règlement.

Les murs de soutènement sont limités à une hauteur de 1.60m.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

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

Pan : Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

Pignon : Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

Reconstruction à l'identique (article L111-15 du code de l'urbanisme)

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Remblai : Action de remblayer, opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

Saillie : Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe de la construction.

Servitude (au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme)

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Surface de plancher (Art. R112-2 du code de l'urbanisme)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

La surface taxable procède d'un autre calcul :

La surface qui sert de base de calcul à la taxe d'aménagement correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades.

Il faut en déduire :

- l'épaisseur des murs qui donnent sur l'extérieur,
- les trémies des escaliers et ascenseurs.

Constituent donc de la surface taxable :

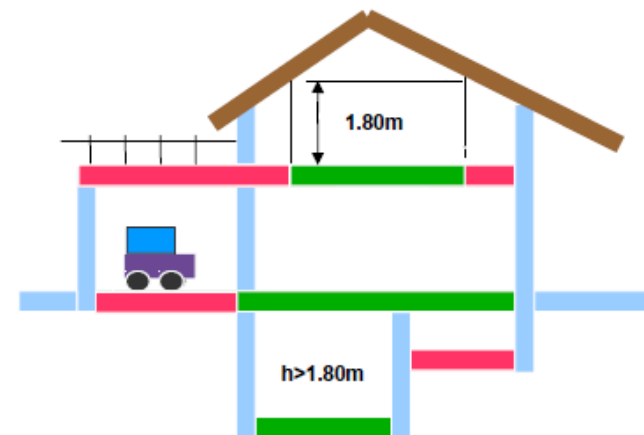
- tous les bâtiments (y compris les combles, celliers, caves, dès lors qu'ils dépassent 1,80 m de hauteur sous plafond),
- ainsi que leurs annexes (abri de jardin notamment).

Un bâtiment non clos (ouvert sur l'extérieur avec une cloison de façade en moins, pergola ou tonnelle par exemple) ou une installation découverte (une terrasse par exemple) n'est pas compris dans la surface taxable. Par contre, une véranda couverte et close est taxable.

Si certains ouvrages sont exclus de la surface taxable, ils sont cependant soumis à la taxe de façon forfaitaire par emplacement (aire de stationnement, piscine découverte, panneau solaire au sol, éolienne, etc.).

Terrain naturel

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.



Surface de plancher █

ARTICLE 10 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations des constructions sont :

- 1° Habitation
- 2° Commerce et activités de service
- 3° Équipement d'intérêt collectif et services publics
- 4° Exploitation agricole et forestière
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Les sous-destinations sont :

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics »

prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les

piscines ouvertes au public.

- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

TITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ELEMENTS IDENTIFIES POUR LEUR CARACTERE ECOLOGIQUE, PATRIMONIAL OU PAYSAGER

ARTICLE 1 – ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23° DU CODE DE L'URBANISME

En référence à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. » Sur le territoire, des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des zones humides, des haies et des corridors écologiques.

Pour les corridors écologiques :

Dans ces secteurs, toute construction est interdite.

Les éléments arborés existants seront préservés, notamment le long des cours d'eau (maintien des ripisylves, des haies et alignements d'arbres). Seul l'entretien est autorisé (coupe et abattage) mais aucun défrichage n'est autorisé. Toute coupe ou abattage est soumise à déclaration préalable. Une replantation, par des essences équivalentes, est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

Les ouvrages réalisés dans le lit mineur des cours d'eau devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole.

Pour les zones humides :

Sur le principe : Toute zone humide ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction.

Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun exhaussement ou affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Toutefois, en cas de projet d'intérêt général, la séquence "éviter-réduire-compenser" peut être utilisée :

- Étape n°1 : Rechercher l'évitement des impacts négatifs ;
- Étape n°2 : Réduire les impacts négatifs qui n'ont pu être évités lors de l'étape n°1.
- Étape n°3 : Compenser les impacts négatifs résiduels.

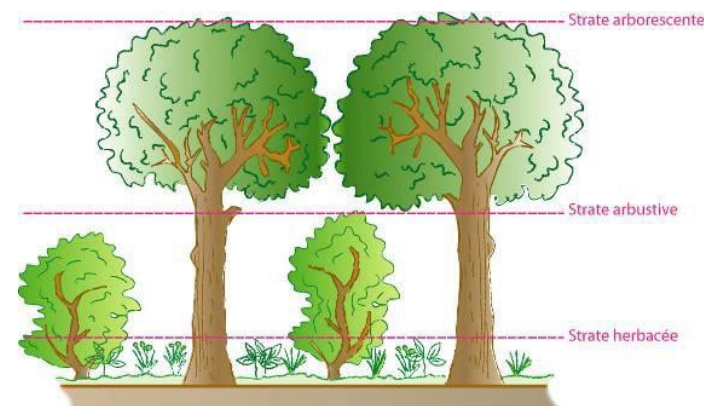
Pour les haies :

Ces continuums végétaux ne doivent pas être détruits, toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou par des problèmes phytosanitaires.

En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies protégées au titre de l'article L.151-23, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes.

Les haies comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

- Une strate herbacée,
- Une strate arbustive comportant au moins trois espèces différentes d'essences
- Une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences.



ARTICLE 2 : PRESCRIPTIONS EN MATIÈRE D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

2.1- Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

Aspect

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo- classiques, haciendas...). L'architecture contemporaine est admise. Elle n'est pas considérée comme extérieure à la région et doit suivre les règles suivantes.

Illustrations de constructions d'aspects étrangers à la région ou néoclassiques à proscrire (ci-contre).

Recommandation : La volumétrie des constructions sera simple et composée, même dans le cas de bâtiments importants. L'articulation des volumes respectera de préférence un plan orthogonal.



Enduits et couleurs et des façades

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 le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en grande surface.

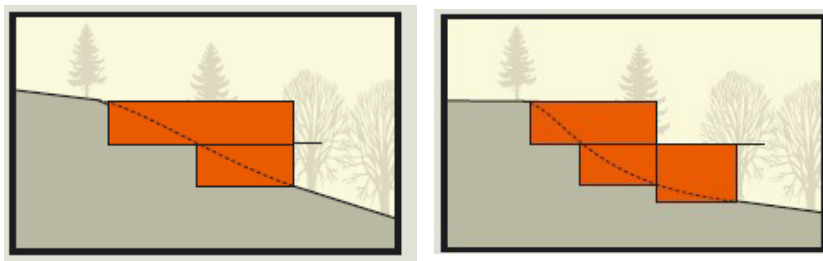
Les façades bois et végétalisées sont admises.

Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

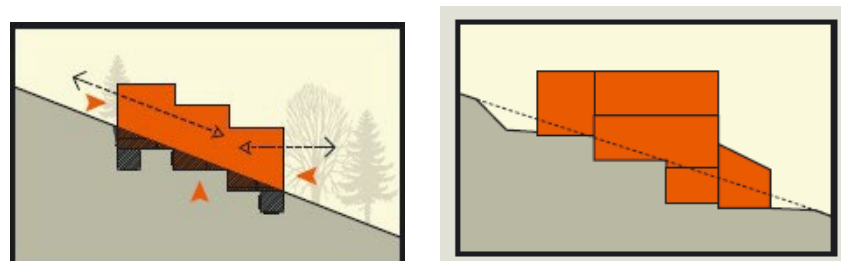
Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites).

Dans les pentes, à partir de 10%, les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants :

Par encastrement dans le terrain :



En accompagnant la pente (étaagement en cascade) :



Composition des talus

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

Les talus doivent être plantés.

Les enrochements et les soutènements doivent rester limités et de taille adaptée à l'échelle du site paysager. Leur hauteur ne devra pas dépasser 2m cumulé, pour l'ensemble du tènement

Clôtures

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Pour les clôtures nouvelles, elles doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique.

La hauteur des clôtures ne peut excéder les hauteurs définies ci-après sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant dépassant cette hauteur. Dans ce cas la hauteur ne pourra pas excéder la hauteur préexistante.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.80 m.
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne devant pas dépasser 1.80 m.
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1.80 m. dans cas, le linéaire de mur plein est limité à 10m de long, sur l'ensemble du tènement.

Les clôtures peuvent également être constituées par des haies doublées ou non des autres modes de clôtures mentionnés ci-dessus. Les haies seront d'espèces variées.

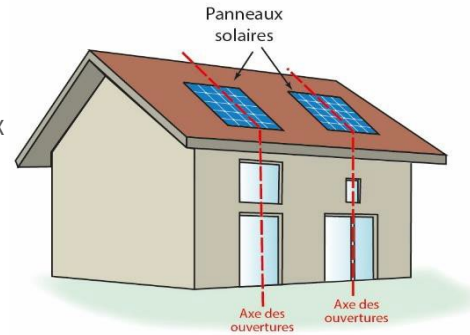
Lorsque la clôture s'appuie sur un mur de soutènement : la hauteur maximale du mur de soutènement est de 1.80 m. celui-ci pourra être surmonté d'une clôture entièrement à claire voie d'une hauteur maximale de 1.80m.

Les brises-vues sont interdits en composite, imitation de feuillage, imitation de matériaux.

Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

Panneaux solaires sur les toitures à pentes :

- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Les panneaux en toiture devront être alignés entre eux. Ils doivent être axés le plus possible avec les ouvertures de façade.
- Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit.



Pour toutes les constructions : les tuiles solaires imitant les caractéristiques des tuiles creuses ou romanes sont possibles.

Les paraboles et antennes de toit

Elles devront être le moins possible, perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en débord des loggias et balcons est interdite.

Autres éléments techniques

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture.

Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie sur les murs, en pignon ou en façade donnant sur la rue sont interdites sauf si elles sont intégrées dans la rive du toit. Si elles sont maçonnées, elles doivent être enduites dans le même ton que la façade.

Climatiseurs et pompes à chaleur

Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...) en débord ou à l'intérieur des constructions. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et ne seront pas saillants. S'ils sont posés sur des toitures-terrasses, ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

2.2 Prescriptions particulières applicables aux constructions nouvelles d'habitation

Les Toitures

La pente et les couvertures

Les toitures avec des pentes doivent être de disposition simple dans le sens convexe et composées au minimum de deux pans. Un pan est autorisé pour les volumes annexes accolés à la construction principale.

Les pans de toiture devront être plans (c'est-à-dire sans cassure).

Leur pente doit être au maximum de 30 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures-terrasses sont admises.

Débords

Les toitures à pentes doivent avoir un débord maximal de 30 cm en façade et 15 cm en pignon (sauf en limite de propriété).

Les casquettes solaires ne sont pas concernées par ce dimensionnement des débords.

Type de couverture

Les toitures à pentes seront couvertes de tuiles, celles-ci doivent être de type tuiles creuses ou romanes de coloration rouge nuancé ou d'aspect « tuile vieillie ».

En cas d'extension d'une construction les couvertures devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique dûment justifiée).

L'ardoise est interdite.

Les couvertures des vérandas et des annexes ne sont pas réglementées.

Ouvertures dans les toitures

Les châssis de toitures et fenêtres de toit seront disposés de façon alignée sur la toiture (sauf contrainte technique) et le plus possible dans l'axe des ouvertures des façades.

2.3- Prescriptions particulières applicables à la restauration des bâtiments anciens

Restauration

La restauration des maisons anciennes devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural : les portails d'entrée, les encadrements de pierre seront conservés.

Les volumes bâtis existants seront respectés. La création de décrochements en toiture, en façades est proscrite sauf pour les accès et les balcons ou pour rendre habitables des combles.

Dans le cas de fermeture des volumes ouverts (comme les remises), l'aspect originel devra être préservé (piliers de pierre, charpentes, transparence du volume...).

Toitures

Les toitures présentant charpente ou couverture à valeur patrimoniale et celles dont la typologie présente un intérêt en rapport avec l'architecture de l'immeuble (ouvertures, cheminées y compris) sont à conserver.

Les toitures doivent être simples, la pente est identique à la pente existante et en cas de restauration le faîtage dans le même sens qu'initialement.

Les débords de toit (débords bois, corniches,) en couronnement d'immeuble sont conservés, ou restitués dans leurs formes et aspect de l'époque de construction.

Les verrières sont autorisées à condition d'être intégrées à la composition de l'ensemble et de faire l'objet d'un projet mettant en valeur l'édifice.

La couverture doit prédominer sur les ouvertures (dans le rapport plein/vide : le plein reste dominant), les crevées de toit (grands évidements) sont interdites d'une façon générale.

Toutefois sont autorisées des terrasses partielles dans les conditions suivantes :

- L'ouverture dans la toiture ne doit pas excéder
- 20% de l'emprise du corps du bâtiment,
- Les rives latérales, basses (égout) et hautes (faîtage) de toiture doivent être maintenues selon les règles suivantes :
 - Entre la rive de toiture et l'ouverture de la terrasse, cote de 1.30 m minimum dans le plan de la toiture,
 - Entre l'épaisseur de la corniche et la terrasse, 5 rangées de tuile au

- minimum,
- Aucun élément, garde-corps en particulier ne doit être saillant par rapport au plan de la toiture dans laquelle a été aménagée la terrasse,
- Les rives de toit en pignons doivent être maintenues avec au moins 3 rangs de tuiles depuis le pignon.

Les fenêtres de toiture sont intégrées dans le plan de la toiture et la longueur sera positionnée dans le sens de la pente de la toiture. Elles doivent être le plus possible axées avec les fenêtres de façade.

Les tuiles : leur aspect sera similaire à l'existant ou avec une restauration de l'aspect d'origine.

Couvertures

Les toitures doivent être d'aspect traditionnel (de type tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations ou plates si les tuiles sont de ce type) de teinte rouge ou rouge nuancé ou d'aspect « vieille tuile » et d'aspect terre cuite, à l'exception des extensions par un volume annexe qui pourront être différentes.

Façades

Les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé, les briques en entourage de fenêtre seront conservées.

Les murs constitués de moellons de pierre seront enduits ou rejointés. Si les murs sont enduits : les enduits seront traités avec une finition homogène.

Ces règles ne s'appliquent pas aux isolations extérieures.

Nouveaux percements en façade

La composition existante des façades sera respectée, notamment dans le cas de création de nouvelles ouvertures. Généralement, la façade était composée selon des axes verticaux (alignements des ouvertures les unes au-dessus des autres) et horizontaux (alignements des ouvertures sur un même plan). Les nouvelles ouvertures devront le plus possible s'inscrire dans ces axes.

Les ouvertures en dehors des vitrines commerciales en RDC, et des aménagements de baies en RDC, respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles, et devront être plus

hautes que larges.

Menuiseries

Le type et la couleur des menuiseries doivent être homogènes pour l'ensemble des baies d'une même façade, des exceptions sont possibles pour le rez-de-chaussée (commerce, bureaux, activités etc.).

Les volets roulants sont autorisés à condition de ne pas être saillants sur la façade et que les coffres de volets roulants soient masqués par un lambrequin

Les jalousies et brises soleil orientables sont autorisés sous réserve d'être intégrés à l'arrière d'un lambrequin.

Fermeture des grandes ouvertures

Les grandes ouvertures (de granges, d'anciens commerces par exemple) ne seront pas murées. On ne créera pas non plus de fenêtre par murage partiel de ces ouvertures.

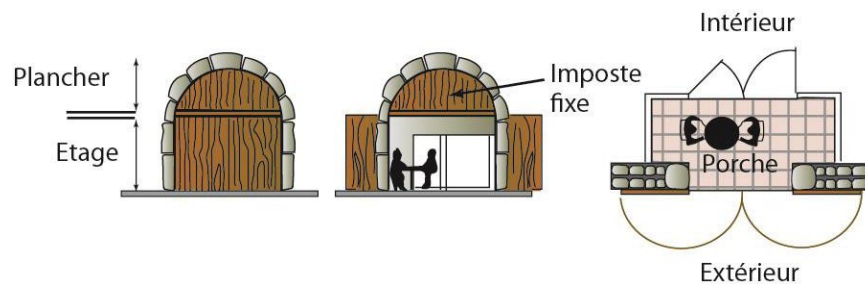
On utilisera de préférence des fermetures vitrées (impostes et ouvrants vitrés). L'ouverture de la porte de grange ou du commerce représente un « vide » important, qui associée au mur (« plein ») compose la façade. Il est important que ces éléments conservent leur identité. Le vide devra rester d'aspect plus « fragile » : verre, bois.

On pourra aussi se servir de l'ouverture pour créer un porche, ou un sas de transition.

Illustration de fermetures vitrées de porte de grange à privilégier :



Illustration un traitement de porte de grange



2.4 Prescriptions spécifiques applicables aux constructions d'activités agricole ou autres activités

Toitures

Leur pente doit être au maximum de 30% dans le sens convexe, avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les édicules (cheminée, ouvrages techniques, etc.) devront être limités en toiture. Quand pour des raisons de fonctionnement, la construction doit avoir plusieurs éléments techniques en toiture, ceux-ci seront intégrés ou masqués par un élément architectural.

Les toitures non constituées de tuiles devront être de couleur neutre (gris, vert sombre, brun...).

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

La zone UA correspond à la centralité de bourg et du hameau de Granges de Fert, composée d'un tissu urbain dense, compact, groupé, et regroupant (pour le centre bourg) une mixité des fonctions urbaines notamment organisées autour de commerces et services de proximité.

Elle se caractérise également par la présence du caractère patrimonial du tissu ancien. Les caractéristiques morphologiques de ces « noyaux historiques » ainsi que la singularité de leurs sites d'implantations en font des lieux symboliques de la commune dont elles constituent « un cœur » patrimonial.

Leur évolution rendue souvent nécessaire par l'amélioration du niveau de confort doit s'appuyer sur ces atouts identitaires.

L'objectif de ces tissus réside dans le maintien de leur qualité patrimoniale et leur adaptation aux besoins des usagers pour y développer leur caractère de centralités.

UA1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article 1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (H.L.L.) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 3 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à l'exception de celles visées à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.
- L'extension mesurée des constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 30 % de la surface de plancher existante ;
- L'extension mesurée des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 30 % de la surface de plancher existante.

Mixité fonctionnelle et sociale

Sur l'ensemble de la zone UA, tout projet à destination d'habitation comportant 600 ou plus de 600 m² de surface de plancher devra obligatoirement affecter un tiers au moins de la surface de plancher à des logements locatifs sociaux ou des logements en accession sociale. Lorsque le projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement...), cette obligation s'applique de manière globale à l'ensemble du programme de l'opération.

UA2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Volumétrie et implantation des constructions

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci. Par ailleurs, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Les retraits des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et accès aux voies ouvertes au public :

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
- ou selon un retrait minimum de 2m. de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées

Pour les piscines : une distance minimale de 0.5 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie et jusqu'aux limites séparatives, est exigée.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble

d'îlots ;

- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- En cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait ;
- Pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou d'un ouvrage technique d'intérêt public.

Les retraits des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou au moins sur une limite séparative lorsque l'unité foncière présente un linéaire sur voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que sur les voies privées ouvertes à la circulation publique supérieur ou égal à 10 mètres.

Dans tous les cas de retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- En cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un

ouvrage technique d'intérêt public.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

Hauteurs maximales des constructions :

La hauteur est mesurée à partir du niveau de sol avant travaux. La hauteur est égale à la longueur du segment de verticale compris entre le terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux au point considéré et le point situé sur cette verticale au niveau de l'égout du toit ou au bas de l'acrotère en cas de toiture terrasse. Pour les annexes à l'habitation, elle est mesurée au point le plus haut de la construction. Les éléments techniques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions d'habitation, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faitage ne pourra excéder 7m. à l'égout du toit (R+1+c).

La hauteur des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faitage ne pourra excéder 4 m.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faitage du bâtiment existant.

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

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le volet « Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures » est traité au titre 2 du présent règlement.

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces de pleine terre

Non réglementé.

Plantations et arbres de haute tige

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace de pleine terre.

Dans le cas d'une nouvelle plantation, l'arbre doit se situer à 3 mètres minimum des limites de l'unité foncière et à une distance de 5 mètres d'une surface incompatible avec le développement du système racinaire.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre.

Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

Traitement paysager des aires de stationnement de surface

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur

localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

Stationnement

Le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés (y

compris le stationnement lié aux livraisons de marchandises). Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les surfaces de plancher existantes objet de travaux sans changement de destination ou dont la destination sera modifiée, devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par le nouveau programme ou la nouvelle affectation. Le calcul des droits de stationnement initiaux de ces surfaces de plancher existantes sera effectué sur la base de leur destination effective au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, et des règles particulières définies pour cette destination, le cas échéant, au paragraphe suivant du présent article.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking « handicapé », et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal. Les places doubles sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement ;
- Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est exigé une place de stationnement par logement.
- Pour les réhabilitations, et sauf impossibilité technique, il est exigé un minimum de : 1 places par logement sur le tènement de l'opération et 1 place visiteur pour 2 logements.
- Pour les constructions à usage de bureaux et activités : une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher ;
- Pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et par 5 m² 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 assimilable.

Pour rappel

Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places réglementaires sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire pourra s'affranchir de ses obligations par deux moyens :

- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

UA3- EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Un retrait minimal de 5m est exigé pour les nouveaux accès des portails.

Voirie :

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

De plus pour les voies nouvelles des zones U il est exigé une chaussée d'une largeur

minimale de 4 m et l'aménagement sur au moins un côté de la voie d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale d'1.40m dégagée de tout obstacle.

Desserte par les réseaux d'Eau :

Eau :

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

Assainissement :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Le rejet des eaux de piscine dans le réseau collectif donne lieu à une convention de rejet du gestionnaire du réseau.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC).

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement, de plus de 20 m² d'emprise au sol, ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement).

Dans le cadre des opérations d'urbanisation groupées, les ouvrages de stockage devront, dans la mesure où la topographie le permet, être communs à l'ensemble de l'opération,

La vidange du volume stocké devra se faire en priorité via un dispositif d'infiltration ou d'épandage sur la parcelle ou le tènement de l'opération avec un débit limité adapté au milieu récepteur.

Electricité, téléphone et réseaux numériques :

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

Toute construction à usage d'habitation devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

ZONE UB

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

La zone UB correspond à des tissus urbains mixtes, à vocation principalement résidentielle, à dominante d'habitat individuel, intermédiaire ou collectif de faible hauteur et de morphologie urbaine à dominante discontinue (forme du parcellaire, modes d'implantation...). Les constructions y sont le plus souvent implantées en retrait des limites séparatives, ménageant parfois des percées visuelles vers les plantations de cœur d'îlot. La végétation privée contribue ainsi fortement à la qualité du paysage depuis les rues publiques. Dans l'ensemble, la zone UB se compose de quartiers comprenant une part importante de logements individuels. Le réseau viaire desservant ces quartiers est parfois caractérisé par des rues étroites, éventuellement en impasses, souvent réalisées à l'occasion de lotissements assez récents.

L'objectif est de préserver les caractéristiques paysagères et urbaines de ces quartiers ainsi que le confort des habitants.

La présente zone est partiellement ou totalement concernée par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) prescrit ou approuvé, notamment au titre du risque inondation (PPRi de l'Ouvèze) et du risque feu de forêt. Conformément à l'article L.562-1 et suivants du Code de l'environnement, les dispositions réglementaires des PPR approuvés sont opposables aux autorisations d'urbanisme et s'imposent à toute occupation, utilisation ou aménagement du sol. En cas de contradiction, les prescriptions du PPR prévalent sur celles du présent règlement de PLU. Il appartient au pétitionnaire de se référer aux documents réglementaires en vigueur et de s'assurer de la compatibilité de son projet avec ces dispositions.

UB1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les cinémas ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions destinées à la restauration ;
- Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;

- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITION

Sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- L'extension mesurée des constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 30 % de la surface de plancher existante ;
- L'extension des constructions existantes destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc. ;
- L'extension mesurée des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 30 % de la surface de plancher existante.

Mixité fonctionnelle et sociale

Sur l'ensemble de la zone UB, tout projet à destination d'habitation comportant 600 ou plus de 600 m² de surface de plancher devra obligatoirement affecter un tiers au moins de la surface de plancher à des logements locatifs sociaux ou des logements en accession sociale. Lorsque le projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement...), cette obligation s'applique de manière globale à l'ensemble du programme de l'opération.

UB2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Volumétrie et implantation des constructions

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci. Par ailleurs, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Les retraits des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et accès aux voies ouvertes au public :

Les constructions ou les installations nouvelles édifiées en bordure des routes départementales ne peuvent être édifiées à moins de :

- 35m de part et d'autre de l'axe des routes classées dans le réseau d'intérêt régional,
- 25m de l'axe des routes classées dans le réseau de développement territorial,
- 15m de l'axe des routes classées dans le réseau de desserte locale,
- 15m de l'axe des véloroutes non contiguës à une autre route.

Les marges de recul des constructions par rapport aux routes à grande circulation et aux routes express sont définies par l'article L111-6 du code de l'urbanisme. Pour les déviations non classées routes à grande circulation, le recul peut être porté à 50m de l'axe de la route ou de chacune des voies (routes à chaussées séparées).

Toute modification, aménagement ou création d'accès sur RD devra faire l'objet d'une autorisation d'occupation du domaine public. À ce titre, elle se fera en concertation avec les services du Département et devra respecter les prescriptions de sécurité notamment en matière de visibilité.

Pour les autres voies et emprises publiques les constructions pourront s'implanter en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Pour les piscines : une distance minimale de 0.5 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie et jusqu'aux limites séparatives, est exigée.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- En cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait ;
- Pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou d'un ouvrage technique d'intérêt public.

Les retraits des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives ;
- Soit en contiguïté bâtie avec une hauteur équivalente à celle de la construction voisine ;
- Soit sur limite séparative sans contiguïté bâtie : dans ce cas, la hauteur mesurée

sur la limite séparative et sur une profondeur de 3 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 4 m au plus haut de la construction (3 m pour les toitures terrasses).

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- En cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

Hauteurs maximales des constructions :

La hauteur est mesurée à partir du niveau de sol avant travaux. La hauteur est égale à la longueur du segment de verticale compris entre le terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux au point considéré et le point situé sur cette verticale au niveau de l'égout du toit ou au bas de l'acrotère en cas de toiture terrasse. Pour les annexes à l'habitation, elle est mesurée au point le plus haut de la construction. Les éléments

techniques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions d'habitation, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faitage ne pourra excéder 7m. à l'égout du toit (R+1+c).

La hauteur des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faitage ne pourra excéder 4 m.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faitage du bâtiment existant.

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

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le volet « Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures » est traité au titre 2 du présent règlement.

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces de pleine terre

La parcelle (ou l'unité foncière) doit respecter un espace de pleine de terre minimum de 80%.

Plantations et arbres de haute tige

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 200 m² d'espace de pleine terre.

Dans le cas d'une nouvelle plantation, l'arbre doit se situer à 3 mètres minimum des limites de l'unité foncière et à une distance de 5 mètres d'une surface incompatible avec le développement du système racinaire.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre.

Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

Traitement paysager des aires de stationnement de surface

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

Stationnement

Le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés (y compris le stationnement lié aux livraisons de marchandises). Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les surfaces de plancher existantes objet de travaux sans changement de destination ou dont la destination sera modifiée, devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par le nouveau programme ou la nouvelle affectation. Le calcul des droits de stationnement initiaux de ces surfaces de plancher existantes sera effectué sur la base de leur destination effective au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, et des règles particulières définies pour cette destination, le cas échéant, au paragraphe suivant du présent article.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking « handicapé », et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal. Les places doubles sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement et 1 place visiteur par logement ;
- Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est exigé une place de stationnement par logement.
- Pour les réhabilitations, et sauf impossibilité technique, il est exigé un minimum de : 2 places par logement sur le tènement de l'opération et 1 place visiteur pour 2 logements.
- Pour les constructions à usage de bureaux et activités : une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher ;
- Pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et par 5 m² 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 assimilable.

Pour rappel

Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places réglementaires sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire pourra s'affranchir de ses obligations par deux moyens :

- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

UB3- EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Un retrait minimal de 5m est exigé pour les nouveaux accès des portails.

Voirie :

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

De plus pour les voies nouvelles des zones U il est exigé une chaussée d'une largeur minimale de 4 m et l'aménagement sur au moins un côté de la voie d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale d'1.40m dégagée de tout obstacle.

Desserte par les réseaux d'Eau :

Eau :

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

Assainissement :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Le rejet des eaux de piscine dans le réseau collectif donne lieu à une convention de rejet du gestionnaire du réseau.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC).

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement, de plus de 20 m² d'emprise au sol, ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement).

Dans le cadre des opérations d'urbanisation groupées, les ouvrages de stockage devront, dans la mesure où la topographie le permet, être communs à l'ensemble de l'opération,

La vidange du volume stocké devra se faire en priorité via un dispositif d'infiltration ou d'épandage sur la parcelle ou le tènement de l'opération avec un débit limité adapté au milieu récepteur.

Electricité, téléphone et réseaux numériques :

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

Toute construction à usage d'habitation devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

ZONE 1AU

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

La zone 1AU correspond aux zones d'urbanisation futures destinées à recevoir à court terme l'implantation de constructions, destinées majoritairement à de l'habitat et des services ou à l'accueil d'équipements dans la mesure où ces aménagements font l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La commune présente deux zones 1AU, correspondant à l'extension du centre bourg.

Ces zones 1AU sont concernées par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Centre-Bourg ».

L'objectif de cette extension de l'urbanisation consiste en l'aménagement de quartiers résidentiels denses dont la diversité des formes urbaines facilitera l'accès au logement de jeunes ménages sur la commune.

1AU1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées au logement et à l'hébergement à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les cinémas ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions destinées à la restauration ;
- Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;

- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux, supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 3 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITION

Sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées au logement et à l'hébergement sous condition qu'elle soit réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble sur l'ensemble du sous-secteur.

Mixité fonctionnelle et sociale

Sur l'ensemble de la zone 1AU, l'opération devra obligatoirement affecter 50% du nombre de logements à des logements locatifs sociaux ou des logements en accession sociale. Lorsque le projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement...), cette obligation s'applique de manière globale à l'ensemble du programme de l'opération.

1AU2- CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Volumétrie et implantation des constructions

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci. Par ailleurs, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Les retraits des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et accès aux voies ouvertes au public :

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Pour les piscines : une distance minimale de 0.5 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie et jusqu'aux limites séparatives, est exigée.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la

parcelle ;

- En cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait ;
- Pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou d'un ouvrage technique d'intérêt public.

Les retraits des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 3 m des limites séparatives ;

- Soit en contiguïté bâtie avec une hauteur équivalente à celle de la construction voisine ;
- Soit sur limite séparative sans contiguïté bâtie : dans ce cas, la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 3 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 4 m au plus haut de la construction (3 m pour les toitures terrasses).

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- En cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un

ouvrage technique d'intérêt public.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Emprise au sol des constructions :

Une emprise au sol maximale de 60% doit être respectée.

Hauteurs maximales des constructions :

La hauteur est mesurée à partir du niveau de sol avant travaux. La hauteur est égale à la longueur du segment de verticale compris entre le terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux au point considéré et le point situé sur cette verticale au niveau de l'égout du toit ou au bas de l'acrotère en cas de toiture terrasse. Pour les annexes à l'habitation, elle est mesurée au point le plus haut de la construction. Les éléments techniques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions d'habitation, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faitage ne pourra excéder 7m. à l'égout du toit (R+1+c).

La hauteur des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faitage ne pourra excéder 4 m.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faitage du bâtiment existant.

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

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le volet « Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures » est traité au titre 2 du présent règlement.

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces de pleine terre

La parcelle (ou l'unité foncière) doit respecter un espace de pleine de terre minimum de 30%.

Plantations et arbres de haute tige

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 200 m² d'espace de pleine terre.

Dans le cas d'une nouvelle plantation, l'arbre doit se situer à 3 mètres minimum des limites de l'unité foncière et à une distance de 5 mètres d'une surface incompatible avec le développement du système racinaire.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre.

Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité

foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

Traitement paysager des aires de stationnement de surface

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou

Stationnement

Le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés (y compris le stationnement lié aux livraisons de marchandises). Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les surfaces de plancher existantes objet de travaux sans changement de destination ou dont la destination sera modifiée, devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par le nouveau programme ou la nouvelle affectation. Le calcul des droits de stationnement initiaux de ces surfaces de plancher existantes sera effectué sur la base de leur destination effective au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, et des règles particulières définies pour cette destination, le cas échéant, au paragraphe suivant du présent article.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking « handicapé », et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal. Les places doubles sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement et 1 place visiteur par logement ;
- Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est exigé une place de stationnement par logement.

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

1AU3- ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Un retrait minimal de 5m est exigé pour les nouveaux accès des portails.

Voirie :

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

De plus pour les voies nouvelles des zones U il est exigé une chaussée d'une largeur minimale de 4 m et l'aménagement sur au moins un côté de la voie d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale d'1.40m dégagée de tout obstacle.

Desserte par les réseaux d'Eau :

Eau :

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

Assainissement :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Le rejet des eaux de piscine dans le réseau collectif donne lieu à une convention de rejet du gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement, de plus de 20 m² d'emprise au sol, ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement).

Dans le cadre des opérations d'urbanisation groupées, les ouvrages de stockage devront, dans la mesure où la topographie le permet, être communs à l'ensemble de l'opération,

La vidange du volume stocké devra se faire en priorité via un dispositif d'infiltration ou d'épandage sur la parcelle ou le tènement de l'opération avec un débit limité adapté au milieu récepteur.

Electricité, téléphone et réseaux numériques :

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

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.

Toute construction à usage d'habitation devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

ZONE A

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comporte un sous-secteur Ap correspondant à une zone agricole protégée.

La présente zone est partiellement ou totalement concernée par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) prescrit ou approuvé, notamment au titre du risque inondation (PPRi de l'Ouvèze) et du risque feu de forêt. Conformément à l'article L.562-1 et suivants du Code de l'environnement, les dispositions réglementaires des PPR approuvés sont opposables aux autorisations d'urbanisme et s'imposent à toute occupation, utilisation ou aménagement du sol. En cas de contradiction, les prescriptions du PPR prévalent sur celles du présent règlement de PLU. Il appartient au pétitionnaire de se référer aux documents réglementaires en vigueur et de s'assurer de la compatibilité de son projet avec ces dispositions.

A1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les destinations et sous destinations sont interdites, en dehors de celles-autorisées sous conditions à l'article 2.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITION :

Sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

Sont autorisées sous conditions dans toutes les zones A et Ap :

- Le changement de destination des bâtiments repérés par les documents graphiques du règlement à destination d'activités d'hôtellerie, d'hébergements touristiques, de restauration et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (séminaires), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes ;
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics liés notamment aux réseaux d'énergie, de déplacements (autoroutiers, ferrés, routiers, fluvial, mobilités douces, etc.), de communications, à la sécurité et à la salubrité (gestion des risques, de l'eau, des déchets, assainissement, etc.) dès lors qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés, et qu'ils ne portent atteinte ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la richesse écologique du site,
- Les travaux, aménagements et installations légères nécessaires à la protection, à

l'entretien, à la restauration, à la gestion, à la connaissance et à la mise en valeur de la biodiversité ou nécessaires à la gestion du risque incendie, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et dans la limite de 300 m² par unité foncière

- Les affouillements ou exhaussements des sols dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admis dans la zone ou à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux équipements publics et aux équipements d'infrastructure, aux constructions ou installations d'intérêt collectif, aux constructions nécessaires à l'exploitation agricole admis dans la zone, à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

En complément, sont autorisés uniquement en zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées
- Les logements accessoires à l'exploitation dès lors qu'une présence permanente et rapprochée de l'exploitation est nécessaire, à raison d'un logement par exploitation et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - que la surface de plancher du logement n'excède pas 200 m² au total (existant + extension) ;
 - que le logement soit intégré dans le volume d'un bâtiment d'exploitation (existant ou projeté) ou en extension directe de celui-ci.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne

sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- L'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants, non liés à une exploitation agricole, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - ne pas avoir pour effet de créer un logement supplémentaire ;
 - qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 30 à 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 150 m² de surface de plancher totale (existant + extension) à condition que l'habitation existante dispose d'une surface de plancher minimale de 70 m² ;
 - qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 30 à 50% de l'emprise au sol de l'habitation existante sans dépasser 250 m² (existant + extension) ;
 - qu'elle n'excède pas une hauteur située entre 7m et 10m à l'égout du toit et une hauteur située entre 9m et 12m au faîtage.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants (hors piscines), non liés à une exploitation agricole, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - que la surface de plancher ne dépasse pas 50 % de la surface de plancher de l'habitation existante sans dépasser 60 m² (existant + annexe) ;
 - que les annexes ne dépassent pas 40 m² d'emprise au sol (toutes annexes confondues hors piscine) et 60 m² (toutes annexes confondues y compris piscine et sa plage) ;
 - que l'annexe ne dépasse pas 3,5 m de hauteur à l'égout (équivalent à un rez-de-chaussée) ;
 - que les annexes soient édifiées en tous points dans un rayon maximal de 20 mètres à compter du nu extérieur de la façade de l'habitation à laquelle elles se rapportent.

Que le nombre d'annexe par habitation n'excède pas le nombre de 2

(hors piscine).

- Les piscines liées aux habitations existantes si elles sont situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation. L'emprise au sol du bassin est limitée à 50m².
- Les projets d'installation agrivoltaïque.

Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

A2- CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Volumétrie et implantation des constructions

Les retraits des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et accès aux voies ouvertes au public :

Les constructions ou les installations nouvelles édifiées en bordure des routes départementales ne peuvent être édifiées à moins de :

- 35m de part et d'autre de l'axe des routes classées dans le réseau d'intérêt régional,
- 25m de l'axe des routes classées dans le réseau de développement territorial,
- 15m de l'axe des routes classées dans le réseau de desserte locale,
- 15m de l'axe des véloroutes non contigües à une autre route.

Les marges de recul des constructions par rapport aux routes à grande circulation et aux routes express sont définies par l'article L111-6 du code de l'urbanisme. Pour les déviations non classées routes à grande circulation, le recul peut être porté à 50m de l'axe de la route ou de chacune des voies (routes à chaussées séparées).

Toute modification, aménagement ou création d'accès sur RD devra faire l'objet d'une autorisation d'occupation du domaine public. À ce titre, elle se fera en concertation avec les services du Département et devra respecter les prescriptions de sécurité

notamment en matière de visibilité.

Pour les autres voies et emprises publiques les constructions pourront s’implanter :

- Un retrait minimal de 3 m. par rapport à l’alignement actuel ou futur de la voie est imposé.
- En cas d’extension d’une construction ayant un retrait inférieur à 3 m., celle-ci pourra se réaliser dans la continuité de l’existant.

Les retraits des constructions par rapport aux limites séparatives :

Pour les constructions d’habitation annexes à l’exploitation agricole autorisées pourront s’implanter :

- Soit en respectant un retrait minimal de 3 m des limites séparatives
- Soit en contiguïté bâtie avec une hauteur équivalente à celle de la construction voisine
- Soit sur limite séparative sans contiguïté bâtie : dans ce cas, la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 3 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 4 m au plus haut de la construction (3 m pour les toitures terrasses)

Les constructions et installations nécessaires à l’exploitation agricole pourront s’implanter :

- En respectant un retrait minimal de 3 m des limites séparatives

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

Hauteurs maximales des constructions :

La hauteur est mesurée à partir du niveau de sol avant travaux. La hauteur est égale à la longueur du segment de verticale compris entre le terrain naturel d’assiette de la construction avant travaux au point considéré et le point situé sur cette verticale au niveau de l’égout du toit ou au bas de l’acrotère en cas de toiture terrasse. Pour les annexes à l’habitation, elle est mesurée au point le plus haut de la construction. Les éléments techniques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions à usage agricole (hors silos), ne pourra excéder 12 m. à l’égout du toit.

La hauteur des constructions à usage d’habitation autorisées est limitée à R+1+c et à 7m à l’égout du toit.

La hauteur des constructions à usage d’annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faitage ne pourra excéder 4 m.

En cas d’aménagement ou d’extension d’une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faitage du bâtiment existant.

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

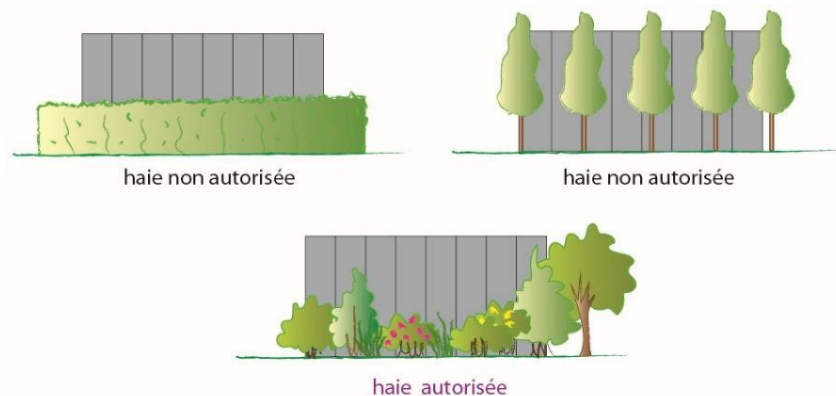
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le volet « Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures » est traité dans un chapitre commun.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 20 m de long), les stockages de plein air et les installations agricoles à usage d'élevage devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages ou sur les installations.

Les haies seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux tiers d'espèces caduques excluant les conifères. Ces haies respecteront la charte paysagère.



Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace végétalisé et paysagé.

Stationnement

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

A3 EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Accès :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Un retrait minimal de 5m est exigé pour les nouveaux accès des portails.

Voirie :

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

Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement :

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance

d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Le rejet des eaux de piscine dans le réseau collectif donne lieu à une convention de rejet du gestionnaire du réseau.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC)

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement, de plus de 20 m² d'emprise au sol, ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement).

Dans le cadre des opérations d'urbanisation groupées, les ouvrages de stockage devront, dans la mesure où la topographie le permet, être communs à l'ensemble de l'opération.

La vidange du volume stocké devra se faire en priorité via un dispositif d'infiltration ou d'épandage sur la parcelle ou le tènement de l'opération avec un débit limité adapté au milieu récepteur.

Electricité, téléphone et réseaux numériques :

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

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.

Toute construction à usage d'habitation devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

ZONE N

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

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

Elle comporte un sous-secteur naturel « Nt » dédié à l'hôtel existant.

La présente zone est partiellement ou totalement concernée par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) prescrit ou approuvé, notamment au titre du risque inondation (PPRi de l'Ouvèze) et du risque feu de forêt. Conformément à l'article L.562-1 et suivants du Code de l'environnement, les dispositions réglementaires des PPR approuvés sont opposables aux autorisations d'urbanisme et s'imposent à toute occupation, utilisation ou aménagement du sol. En cas de contradiction, les prescriptions du PPR prévalent sur celles du présent règlement de PLU. Il appartient au pétitionnaire de se référer aux documents réglementaires en vigueur et de s'assurer de la compatibilité de son projet avec ces dispositions.

NI- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Toutes les destinations et sous destinations sont interdites, en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article 2.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITION

Sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

Sont autorisées sous conditions en zone N et Nt :

- Le changement de destination des bâtiments repérés par les documents graphiques du règlement à destination d'activités d'hôtellerie, d'hébergements touristiques, de restauration et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (séminaires), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes ;
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics liés notamment aux réseaux d'énergie, de déplacements (autoroutiers, ferrés, routiers, fluvial, mobilités douces, etc.), de communications, à la sécurité et à la salubrité (gestion des risques, de l'eau, des déchets, assainissement, etc.) dès lors qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés, et qu'ils ne portent atteinte ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la richesse écologique du site,

- Les travaux, aménagements et installations légères nécessaires à la protection, à l'entretien, à la restauration, à la gestion, à la connaissance et à la mise en valeur de la biodiversité ou nécessaires à la gestion du risque incendie, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et dans la limite de 300 m² par unité foncière
- Les affouillements ou exhaussements des sols dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admis dans la zone ou à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
- Le changement de destination des bâtiments repérés par les documents graphiques du règlement, quelle que soit leur destination future, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux équipements publics et aux équipements d'infrastructure, aux constructions ou installations d'intérêt collectif, aux constructions nécessaires à l'exploitation agricole admis dans la zone, à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Sont autorisées sous conditions en zone N :

- L'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - ne pas avoir pour effet de créer un logement supplémentaire ;
 - qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 30 à 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 150 m² de surface de plancher totale (existant + extension) à condition que l'habitation existante dispose d'une surface de plancher

-
- minimale de 70 m² ;
 - qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 30 à 50% de l'emprise au sol de l'habitation existante sans dépasser 250 m² (existant + extension) ;
 - qu'elle n'excède pas une hauteur située entre 7m et 10m à l'égout du toit et une hauteur située entre 9m et 12m au faîtage.
 - Les annexes des bâtiments d'habitation existants (hors piscines), sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - ne pas avoir pour effet de créer un logement supplémentaire ;
 - que la surface de plancher ne dépasse pas 50 % de la surface de plancher de l'habitation existante sans dépasser 60 m² (existant + annexe) ;
 - que les annexes ne dépassent pas 30 m² d'emprise au sol (toutes annexes confondues) ;
 - que l'annexe ne dépasse pas 3,5 m de hauteur à l'égout (équivalent à un rez-de-chaussée) ;
 - que les annexes soient édifiées en tous points dans un rayon maximal de 20 mètres à compter du nu extérieur de la façade de l'habitation à laquelle elles se rapportent.

Que le nombre d'annexe par habitation n'excède pas le nombre de 2 (hors piscine).
 - Les piscines liées aux habitations existantes si elles sont situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation. L'emprise au sol du bassin est limitée à 50m².

d'une emprise au sol maximale de 150 m² et uniquement si elle est liée à l'activité hôtelière existante.

- En raison d'une exposition à un aléa modéré du Risque Feu de Forêt, les extensions et/ou constructions nouvelles ne doivent pas avoir pour conséquence de faire passer l'ERP en 3ème catégorie.

Article 2 mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

Est autorisée en zone Nt :

- L'extension mesurée des constructions existantes, sous conditions qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
- La construction d'une seule construction nouvelle pour l'ensemble de la zone,

N2- CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Volumétrie et implantation des constructions

Les retraits des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et accès aux voies ouvertes au public :

Les constructions ou les installations nouvelles édifiées en bordure des routes départementales ne peuvent être édifiées à moins de :

- 35m de part et d'autre de l'axe des routes classées dans le réseau d'intérêt régional,
- 25m de l'axe des routes classées dans le réseau de développement territorial,
- 15m de l'axe des routes classées dans le réseau de desserte locale,
- 15m de l'axe des véloroutes non contigües à une autre route.

Les marges de recul des constructions par rapport aux routes à grande circulation et aux routes express sont définies par l'article L111-6 du code de l'urbanisme. Pour les déviations non classées routes à grande circulation, le recul peut être porté à 50m de l'axe de la route ou de chacune des voies (routes à chaussées séparées).

Toute modification, aménagement ou création d'accès sur RD devra faire l'objet d'une autorisation d'occupation du domaine public. À ce titre, elle se fera en concertation avec les services du Département et devra respecter les prescriptions de sécurité notamment en matière de visibilité.

Pour les autres voies et emprises publiques les constructions pourront s'implanter :

- A l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ;
- Ou selon un retrait minimal de 2 m. par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie.

Les retraits des constructions par rapport aux limites séparatives :

Pour les constructions pourront s'implanter :

- Soit en respectant un retrait minimal de 3 m des limites séparatives
- Soit en contiguïté bâtie avec une hauteur équivalente à celle de la construction voisine
- Soit sur limite séparative sans contiguïté bâtie : dans ce cas, la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 3 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 4 m au plus haut de la construction (3 m pour les toitures terrasses)

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

Hauteurs maximales des constructions :

La hauteur est mesurée à partir du niveau de sol avant travaux. La hauteur est égale à la longueur du segment de verticale compris entre le terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux au point considéré et le point situé sur cette verticale au niveau de l'égout du toit ou au bas de l'acrotère en cas de toiture terrasse. Pour les annexes à l'habitation, elle est mesurée au point le plus haut de la construction. Les éléments techniques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions d'habitation autorisées est limitée à R+1+c et à 7m à l'égout du toit.

La hauteur des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 4 m.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du

bâtiment existant.

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

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le volet « Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures » est traité dans un chapitre commun.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les haies seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux tiers d'espèces caduques excluant les conifères. Ces haies respecteront la charte paysagère. La plantation d'arbres devra respecter les règles du Plan de Prévention des Risques Naturels privilégiant ainsi les essences les moins combustibles.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace végétalisé et paysagé.

Stationnement

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

N3 ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Accès :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions

peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Un retrait minimal de 5m est exigé pour les nouveaux accès des portails.

Voirie :

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

Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement :

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Le rejet des eaux de piscine dans le réseau collectif donne lieu à une convention de rejet du gestionnaire du réseau.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC)

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement, de plus de 20 m² d'emprise au sol, ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement).

Dans le cadre des opérations d'urbanisation groupées, les ouvrages de stockage devront, dans la mesure où la topographie le permet, être communs à l'ensemble de l'opération.

La vidange du volume stocké devra se faire en priorité via un dispositif d'infiltration ou d'épandage sur la parcelle ou le tènement de l'opération avec un débit limité adapté au milieu récepteur.

Électricité, téléphone et réseaux numériques :

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

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.

Toute construction à usage d'habitation devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

TITRE VI – LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

**LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-
41 DU CODE DE L'URBANISME**

Numéro	Objet	Destinataire	Surface
1	Gestion et entretien du réseau d'eaux usées communal	Commune de Saint-Marcellin-lès-Vaison	1 610 m ²
2	Elargissement du Chemin de l'Ousièrè à 8m.	Commune de Saint-Marcellin-lès-Vaison	1 030 m ²
3	Sécurisation du carrefour entre la rue de la Magdelaine et le chemin de la Chapelle et aménagement du parvis de la Chapelle	Commune de Saint-Marcellin-lès-Vaison	842 m ²
4	Création d'un espace vert	Commune de Saint-Marcellin-lès-Vaison	5 096 m ²
5	Elargissement du chemin du Puits à 5m.	Commune de Saint-Marcellin-lès-Vaison	215 m ²

