

**G2C environnement Délégation Urbanisme Centre Est**

Parc d'activités "la porte du Dauphiné"

69780 Saint Pierre de Chandieu

Tél : 04-78-40-20-82 / fax : 04-78-40-30-17



**COMMUNE DE  
PEAGE-DE-ROUSSILLON**  
DEPARTEMENT DE L'ISERE

## **PLAN LOCAL D'URBANISME** **Modification simplifiée n°1**

### **5. REGLEMENT**

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 30 octobre 2023,  
Madame la Présidente, Sylvie DEZARNAUD*

Envoyé en préfecture le 07/11/2023

Reçu en préfecture le 07/11/2023

Publié le 07/11/2023



ID : 038-200085751-20231107-D\_2023\_277-DE

## Sommaire

<b>TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>5</b>
<b>Article 1er : Champ d'application territorial du plan .....</b>	<b>7</b>
<b>Article 2 : Division du territoire en zones .....</b>	<b>7</b>
<b>Article 3 : Prise en compte des risques naturels .....</b>	<b>7</b>
<b>Article 4 : Prise en compte des canalisations de transports de matières dangereuses .....</b>	<b>11</b>
<b>Article 5 : Adaptations mineures .....</b>	<b>14</b>
<b>Article 6 : Rappels .....</b>	<b>14</b>
<b>TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>17</b>
<b>Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA .....</b>	<b>19</b>
<b>Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB .....</b>	<b>30</b>
<b>Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UC .....</b>	<b>40</b>
<b>Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone UE .....</b>	<b>51</b>
<b>Chapitre V - Dispositions applicables à la zone UY .....</b>	<b>56</b>
<b>TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE .....</b>	<b>63</b>
<b>Chapitre I - Dispositions applicables à la zone 1AU .....</b>	<b>65</b>
<b>Chapitre II - Dispositions applicables à la zone 2AU .....</b>	<b>74</b>
<b>TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>77</b>
<b>Chapitre unique - Dispositions applicables à la zone A .....</b>	<b>79</b>
<b>TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>87</b>
<b>Chapitre unique - Dispositions applicables à la zone N .....</b>	<b>89</b>
<b>EMPLACEMENTS RESERVES.....</b>	<b>97</b>
<b>NUANCIER DE COULEUR RETENU POUR L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>101</b>
<b>IDENTIFICATION DES ELEMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE .....</b>	<b>109</b>

Envoyé en préfecture le 07/11/2023

Reçu en préfecture le 07/11/2023

Publié le 07/11/2023



ID : 038-200085751-20231107-D\_2023\_277-DE



# TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

Envoyé en préfecture le 07/11/2023

Reçu en préfecture le 07/11/2023

Publié le 07/11/2023



ID : 038-200085751-20231107-D\_2023\_277-DE

## ARTICLE 1ER : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la Commune de Péage-de-Roussillon.

## ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (zones N). Ces zones sont les suivantes :

### Zones urbaines :

UA, UB, UC (comprenant un sous-secteur UCa), UE et UY

### Zone à urbaniser :

1AU et 2AU

### Zones agricoles

A et Ax

### Zones naturelles et forestières :

N, Nz, Ngv

Le Plan Local d'Urbanisme comporte des éléments bâtis et/ou naturels à préserver, des emplacements réservés, un périmètre d'attente en vue de la réalisation d'un projet global, un périmètre de préservation de la diversité commerciale.

## ARTICLE 3 : PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

### CONSIDERATIONS GENERALES

L'attention est attirée sur le fait que :

- les risques pris en compte ne le sont que jusqu'à un niveau de référence spécifique à chaque aléa, souvent fonction :
  - ✓ soit de l'analyse de phénomènes historiques répertoriés et pouvant de nouveau survenir (c'est souvent le cas pour les avalanches ou les débordements torrentiels avec forts transports solides)
  - ✓ soit de l'étude d'événements-types ou de scénarios susceptibles de se produire dans un intervalle de temps déterminé et donc avec une probabilité d'occurrence donnée (par exemple, pour les inondations, crues de fréquence au moins centennale)
  - ✓ soit de l'évolution prévisible d'un phénomène irréversible (c'est souvent le cas pour les mouvements de terrain) ;
- au-delà ou/et en complément, des moyens spécifiques doivent être prévus notamment pour assurer la sécurité des personnes (plans communaux de sauvegarde; plans départementaux de secours spécialisés ; etc.).
- en cas de modifications, dégradations ou disparitions d'éléments protecteurs (notamment en cas de disparition de la forêt là où elle joue un rôle de protection) ou de défaut de maintenance d'ouvrages de protection, les risques pourraient être aggravés et justifier des précautions supplémentaires ou une révision du zonage.

Ne sont pas pris en compte dans cet article certains risques naturels susceptibles de se produire sur le territoire communal, tels qu'incendies de forêts, vent et chutes de neige lourde, éboulements en masse, ainsi que les phénomènes liés à des activités humaines mal maîtrisées (exemple : glissement de terrain dû à des terrassements mal conduits).

Ne relèvent pas de la présente annexe les effets qui pourraient être induits par une maîtrise insuffisante des eaux pluviales en zone urbaine, notamment du fait de la densification de l'habitat (modification des circulations naturelles,

augmentation des coefficients de ruissellement, etc.), qui relèvent plutôt des projets des collectivités locales et/ou des aménageurs.

## DEFINITIONS

### Définition des façades exposées

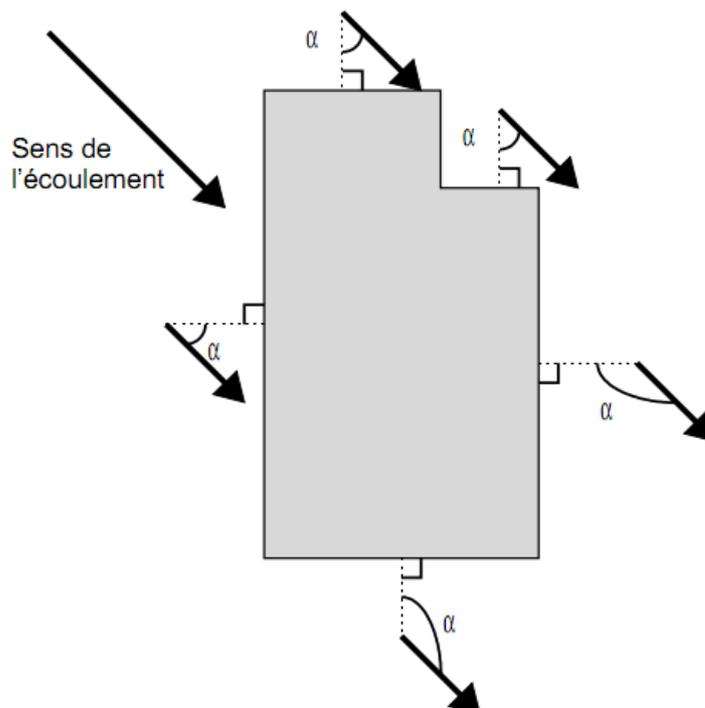
Le présent document utilise la notion de « façade exposée » notamment dans le cas de chutes de blocs ou d'écoulements avec charges solides (avalanches, crues torrentielles). Cette notion, simple dans beaucoup de cas, mérite d'être explicitée pour les cas complexes :

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

C'est pourquoi, sont considérés comme :

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

Le mode de mesure de l'angle  $\alpha$  est schématisé ci après.

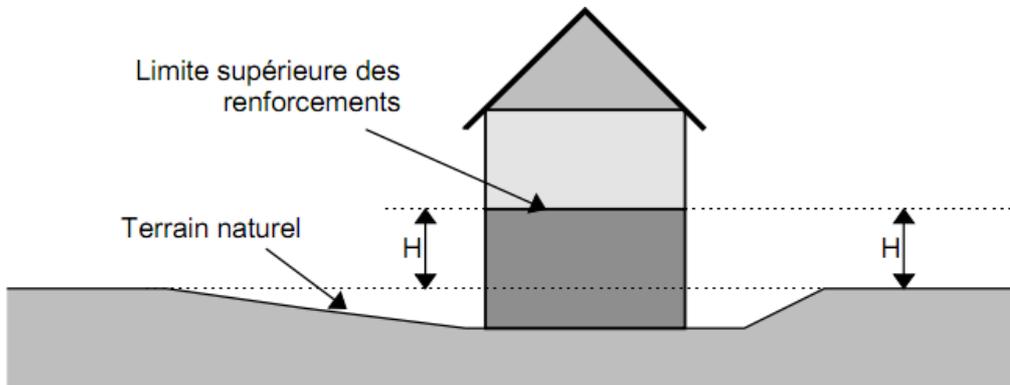


Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.

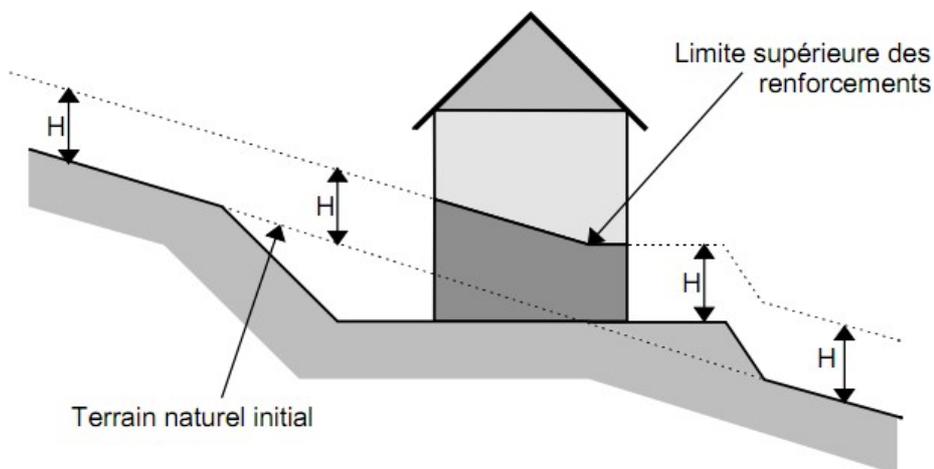
### Définition de la hauteur par rapport au terrain naturel

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

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



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



#### Définition du RESI

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

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

\* la notion de zone constructible est liée à la nature du projet : une zone rouge devient une zone constructible pour les exceptions à la règle générale d'inconstructibilité. Le RESI ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

Les surfaces nécessaires à la réalisation des rampes pour personnes handicapées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du RESI.

## **EXCEPTIONS AUX INTERDICTIONS GENERALES**

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

- a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :
- ✓ les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment
  - ✓ les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures
- b) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
- ✓ les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
  - ✓ la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée
- c) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées
- d) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
- ✓ les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction
  - ✓ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.
- e) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
- ✓ les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone
  - ✓ les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.
- f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

## **DISPOSITIONS CONCERNANT LES FOSSES, CANAUX ET CHANTOURNES**

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

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

Le long de tous ces cours d'eau, une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise.

La marge de recul de 4 m n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulaire de largeur égale à 4 m minimum.

#### **ARTICLE 4 : PRISE EN COMPTE DES CANALISATIONS DE TRANSPORTS DE MATIERES DANGEREUSES**

*Ces conditions spéciales s'appliquent jusqu'à l'annexion au PLU de la servitude d'utilité publique qui sera instaurée par arrêté préfectoral. Ainsi, lorsque la servitude d'utilité publique aura été publiée et annexée au PLU, les dispositions de la SUP s'appliqueront en substitution des prescriptions prévues par le PLU.*

Il est rappelé que les servitudes d'utilité publique I3 (transport de gaz) et I5 (transport de produit chimique) s'appliquent sur le territoire de Péage-de-Roussillon et concernent les zones UB, UC, UE, UY, A et N. Il convient de se reporter au document graphique « Synthèse des risques et des contraintes » ainsi qu'en annexe du PLU.

Concernant la canalisation de transport « **Transugil Propylène** », les dispositions suivantes s'appliquent :

- ✓ **dans la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux** (150 mètres de part et d'autre de la canalisation), la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la première à la troisième catégorie sont proscrites.
- ✓ **Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs** (120 mètres de part et d'autre de la canalisation), la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont proscrites.

Nom de la canalisation	Premiers effets létaux	Effets létaux significatifs
<b>Transugil Propylène</b>	150 mètres	120 mètres

Concernant la canalisation de transport « **Air Liquide** », les dispositions suivantes s'appliquent :

- ✓ **dans la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux** (85 mètres de part et d'autre de la canalisation), la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la première à la troisième catégorie sont proscrites.
- ✓ **Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs** (75 mètres de part et d'autre de la canalisation), la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont proscrites.

Nom de la canalisation	Premiers effets létaux	Effets létaux significatifs
<b>Air liquide</b>	85 mètres	75 mètres

Concernant la canalisation de transport de gaz naturel le territoire du Péage-de-Roussillon est impacté par plusieurs ouvrages de transport de gaz naturel sous pression, exploités par la société GRTGaz, dont les caractéristiques sont explicitées dans le tableau ci-dessous.

### Canalisation traversant le territoire

Ces ouvrages impactent le territoire à la fois pour les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage et pour les servitudes d'utilité publique d'effet.

Nom canalisation	DN (-)	PMS (bar)
Alimentation Roussillon CI	250	30
Alimentation Roussillon CI	200	30
Alimentation Roussillon CI	150	30
Alimentation Roussillon CI	100	30

### Installations annexes situées sur la commune

Afin de permettre un fonctionnement de ces ouvrages, dans les meilleures conditions technico-économiques et de sécurité, des installations annexes sont connectées à ces canalisations. Elles sont implantées sur des terrains propriétés de GRTgaz. Ces ouvrages impactent le territoire uniquement pour les servitudes d'utilité publique d'effets.

Nom Installation Annexe
Péage-de-ROUSSILLON ci Osiris G.I.E Nord

#### 1. Servitude d'utilité publique d'implantation et de passage

Dans le cas général, est associée aux ouvrages une bande de servitude, libre passage (non constructible, non plantable) pouvant aller jusqu'à 20 mètres de largeur totale.

Dans cette bande de terrain (zone non aedificandi et non sylvandi) aussi appelée « bande étroite » ou « bande de servitudes fortes », GRTgaz est autorisé à enfouir dans le sol les canalisations avec les accessoires techniques nécessaires à leur exploitation ou leur protection, à construire en limite de parcelle cadastrale les bornes de délimitation et les ouvrages de moins d'un mètre carré de surface nécessaires à leur fonctionnement et à procéder aux enlèvements de toutes plantations, aux abattages, essartages et élagages des arbres et arbustes nécessités pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires.

Dans cette bande, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètres de profondeur sont interdites. De même, la pose de branchements en parallèle à nos ouvrages dans la bande de servitude est interdite.

Dans une bande appelée également « bande large » ou « bande de servitudes faibles », dans laquelle est incluse la bande étroite, GRTgaz est autorisée à accéder en tout temps au dit terrain notamment pour l'exécution des travaux nécessaires à la construction, l'exploitation, la maintenance et l'amélioration continue de la sécurité des canalisations. Cette bande peut aller jusqu'à 40 mètres.



**2. Servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation**

En application du Code l'Environnement, chapitre V du titre V et du Livre V, un arrêté préfectoral n°BCL-DLPLCL-2-03-2016-24 du 2 mars 2016 instaure des servitudes d'utilité publique (SUP) d'effets pur la maîtrise de l'urbanisation associées aux ouvrages de transport de gaz naturel haute pression.

Les servitudes portent sur les terrains situés à proximité des canalisations et de leurs installations annexes jusqu'aux distances figurant dans les tableaux suivants :

Nom canalisation	DN (-)	PMS (bar)	Zone SUP 1 (m)	Zone SUP 2 (m)	Zone SUP 3 (m)
Alimentation Roussillon CI	250	30	45	5	5
Alimentation Roussillon CI	200	30	30	5	5
Alimentation Roussillon CI	150	30	25	5	5
Alimentation Roussillon CI	100	30	15	5	5

Nom Installation Annexe	Zone SUP 1 (m)	Zone SUP 2 (m)	Zone SUP 3 (m)
Péage-de-RQOUSSILLON ci Osiris G.I.E Nord	25	5	5

En application des dispositions de l'article R.555-30 du code de l'environnement, les règles de servitude sont les suivantes.

- ✓ **Servitude SUP1, correspondant à la zone des premiers effets létaux (PEL) en cas de phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R 555-39 du code de l'environnement**, la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R 555-31 du code de l'environnement. L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014.
- ✓ **Servitude SUP2, correspondant à la zone des premiers effets létaux (PEL) en cas de phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R 555-39 du code de l'environnement**, l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.
- ✓ **Servitude SUP3, correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) en cas de phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R 555-39 du code de l'environnement**, l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

**3. Règlementation anti-endommagement**

Les collectivités territoriales sont un acteur clé de la prévention de l'endommagement des réseaux lors de travaux et peuvent être concernés à plusieurs titres, notamment :

- Exploitant de réseaux en propre,

- Maître d'ouvrage lorsque vous avez des projets de travaux,
- Exécutant de travaux lorsque vos services techniques entreprennent eux-mêmes la réalisation de travaux.

Pour plus d'information sur cette réglementation, merci de consulter le site internet du guichet unique des réseaux : [www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr)

Il est également à noter que chaque mairie doit fournir un accès internet au guichet unique des réseaux, ou tenir à disposition de ses administrés qui n'auraient pas de connexion internet, une liste exhaustive et les coordonnées des exploitants d'ouvrages implantés sur son territoire.

Plus particulièrement, le Code de l'environnement – Livre V – Titre V – Chapitre IV impose à tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public dans les propriétés privées, de consulter le Guichet Unique des réseaux afin de prendre connaissance des noms et adresses des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet puis de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT).

Les exécutants de travaux doivent également consulter le Guichet Unique des réseaux et adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Conformément à l'article R.554-26 du Code de l'Environnement, lorsque le nom de GRTgaz est indiqué en réponse à la consultation du Guichet Unique des réseaux, les travaux ne peuvent être entrepris tant que GRTgaz n'a pas répondu à la DICT.

Enfin, concernant la canalisation de transport « **AMTP** », les risques présentés ne nécessitent pas sur le plan de l'urbanisation de prévoir une zone de vigilance au voisinage de cet ouvrage.

## ARTICLE 5 : ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

*« Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard ».*

## ARTICLE 6 : RAPPELS

Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc...) ne sont pas soumis aux dispositions du présent règlement.

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en disposent autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en **espace boisé classé** e demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière conformément à la DCM du 5 décembre 2013.

Par la seule application du code de l'urbanisme en vigueur :

- Nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

Pour les éléments repérés au titre des éléments remarquables du paysage :

- Tous les travaux affectant les éléments de paysage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement (en annexe).
- La démolition des éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Envoyé en préfecture le 07/11/2023

Reçu en préfecture le 07/11/2023

Publié le 07/11/2023



ID : 038-200085751-20231107-D\_2023\_277-DE

## TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Envoyé en préfecture le 07/11/2023

Reçu en préfecture le 07/11/2023

Publié le 07/11/2023



ID : 038-200085751-20231107-D\_2023\_277-DE

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### VOCATION DE LA ZONE

Cette zone « UA », dite zone urbaine du centre-ville, est caractérisée par une pluralité de fonctions urbaines (**habitat, commerces, services, activités artisanales, équipements publics**).

Cette zone a vocation à **préserver les fonctions du centre-ville** qui participent à la vie et l'attractivité de Péage-de-Roussillon.

#### Périmètres particuliers

Dans la zone UA sont distingués :

- **Deux secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation : le secteur de la gare et le secteur du centre-ville.** Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les principes définis dans les orientations du défini dans ces OAP.
- **Un périmètre de préservation de la diversité commerciale,**
- **Des périmètres d'isolement acoustiques** établis de part et d'autre du bord de la chaussée des tronçons d'infrastructures mentionnés par l'Arrêté Préfectoral N°2012-326-0019 consultable en annexe du PLU.
- **Le périmètre du Plan de Prévention des Risques Technologiques (partiellement, au Sud du territoire).**

#### Risques naturels

La zone UA comprend des secteurs exposés à des risques d'inondation (sous-type inondation de pied de versant ou remontée de nappe), de ruissellement par versant, de glissement de terrain et d'affaissement de terrain :

- Zone constructible sous conditions, liée au risque d'inondation en pied de versant (Bi'1)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque d'inondation en pied de versant (Bi'2)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque de ruissellement par versant (Bv)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque de glissement de terrain (Bg)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque d'affaissement de terrain (Bf)

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (carte des aléas).

## ARTICLE UA 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### A) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les garages en rez-de-chaussée dans la portion de la rue Garilland située entre l'impasse Blanche-Neige et la rue Bayard/place des Bourdines
- Les entrepôts
- Les constructions industrielles
- Les constructions agricoles
- Les carrières
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- Les garages collectifs de caravanes
- Le camping et le stationnement supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas strictement nécessaires à des aménagements, constructions et installations admises dans la zone.

### B) A l'intérieur du périmètre de sauvegarde de la diversité commerciale délimité sur le document graphique, le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux est interdit.

### C) Sont également interdits dans les secteurs exposés aux risques naturels :

- **Dans les secteurs exposés aux risques moyen (Bi'2) et faible (Bi'1) d'inondation en pied de versant**
  - Les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire le risque,
  - Le changement de destination des constructions situées en dessous des niveaux de références de +0,5 m par rapport au terrain naturel défini pour le secteur Bi'1 et de +1 mètre par rapport au terrain naturel défini pour le secteur Bi'2.
  - Les constructions nouvelles supérieure à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher dont le niveau de premier plancher est situé en dessous des niveaux de références de +0,5 mètre par rapport au terrain naturel défini pour le secteur Bi'1 et de +1 m par rapport au terrain naturel défini pour le secteur Bi'2.

## ARTICLE UA 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

*En cas de division foncière, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent l'ensemble des dispositions de la zone UA à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.*

### A) Les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations autorisées doivent **être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de la Gare et du centre-ville**,
- Les établissements artisanaux s'ils ne génèrent pas de gêne pour l'habitat (nuisances sonores, olfactives, surcharge des réseaux...).
- Les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles que drogueries, laveries, boulangeries, postes de peinture et d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations-service, etc...).
- Les affouillements et les exhaussements de sol à conditions qu'ils soient nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone

**B) De plus, dans les secteurs exposés aux risques naturels, les conditions suivantes**

→ **Dans les secteurs exposés aux risques moyen (Bi'2) et faible (Bi'1) d'inondation en pied de versant**

- Les modifications et les extensions des constructions existantes situées en dessous des niveaux de références de +0,5 m par rapport au terrain naturel défini pour le secteur Bi'1 et de +1 m par rapport au terrain naturel défini pour le secteur Bi'2 à condition qu'elles n'excèdent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Le RESI, défini dans les dispositions générales, devra être inférieur
  - à 0,3 pour les constructions individuelles et leurs annexes
  - à 0,5 pour les opérations d'ensemble à vocation d'habitat, pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales.
- En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement de destination, le RESI pourra être dépassé à concurrence de la construction préexistante
- Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au dessus du niveau de référence
- Les clôtures et espaces verts et de jeux doivent être effectués sans remblaiement.
- Les marges de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes doivent respecter les prescriptions contenues dans les dispositions générales.

→ **Dans les secteurs exposés au risque faible de ruissellement sur versant (Bv)**

- Les constructions sont autorisées à condition que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 mètre de hauteur par un ouvrage déflecteur.

→ **Dans les secteurs exposés au risque faible de glissement de terrain (Bg) et/ou d'affaissement de terrain (Bf)**

- Les constructions sont autorisées à condition que les eaux usées, pluviales et de drainage soient rejetées dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, ou soient rejetées dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques.

**C) Pour les éléments de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur identifiés par le document graphique :**

- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir,

## **ARTICLE UA 3. ACCES ET VOIRIE**

---

### **ACCES**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, voie judiciaire ou acte sous seing privé enregistré au Bureau des Hypothèques, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Les permis de construire seront refusés si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

## VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations ou constructions qu'elles doivent desservir.

**En cas de création d'une voie nouvelle, la largeur de la plateforme doit respecter les dimensions suivantes :**

- **Une largeur minimale de 4 mètres pour les opérations inférieures ou égales à 3 logements,**
- **Une largeur minimale de 8 mètres pour les opérations supérieures à 3 logements.**

Les voies traversantes doivent être privilégiées aux voies en impasse.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

En cas d'impossibilité de réaliser un maillage à terme, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ne pas faire obstacle à leur prolongement en respect, le cas échéant, des orientations d'aménagement.

Lorsqu'elles sont destinées à desservir plus de deux logements, les impasses comporteront à leur extrémité une aire de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tour et respectant les conditions de sécurité définies par les services d'incendie et de secours.

## ARTICLE UA 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

**Dans les secteurs exposés au risque de glissement de terrain et/ou d'affaissement de terrain**, les rejets des eaux usées, pluviales et de drainage doivent être réalisés soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux. Ainsi, l'infiltration des eaux est interdite.

## EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Il est rappelé que les puits de forage sont soumis à déclaration préalable.

Les alimentations des piscines doivent être déconnectés du réseau d'eau potable. Les systèmes de niveau constant automatisés doivent par conséquent être bannis.

## E A U X U S E E S

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment le zonage d'assainissement.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eau

Les rejets des eaux de vidange des piscines dans le réseau d'assainissement des eaux usées sont interdits et doivent être orientés vers le système pluvial en place sur la parcelle après neutralisation du chlore si cela s'avère nécessaire. Seules les eaux de lavage des filtres peuvent être envoyées au réseau d'assainissement des eaux usées.

## EAUX PLUVIALES

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées.

En parallèle à tout projet d'extension, les bâtiments existants dont les eaux pluviales ne sont pas séparées des eaux usées et se déversent dans le réseau public d'assainissement devront procéder à la séparation des eaux de pluie au bénéfice d'un traitement à l'échelle de la parcelle.

L'impossibilité technique du traitement des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle dûment démontrée sera étudiée par le service compétent. En l'absence de dérogation, aucun rejet supplémentaire d'eau pluviale dans le réseau public n'est autorisé.

## ARTICLE UA 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR.

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

En cas de dépassement sur domaine public, les éléments tels que les débris de toiture, auvents ou éléments de protection solaire extérieurs de façade, marquises, sont admis à plus de 2.50 m de hauteur, s'ils ne surplombent pas une chaussée de circulation automobile.

Les gaines d'évacuation en surplomb du domaine public sont interdites, sauf impératif technique dûment motivé. Dans ce cas, elles seront coffrées dans un conduit enduit à l'identique de la façade et seront implantées à plus de 2.50 m du niveau naturel du sol.

Les paraboles en surplomb du domaine public sont interdites.

### A) PRINCIPE :

Les règles d'implantation ne sont imposées que par rapport aux voies ouvertes à la circulation des véhicules.

#### Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit en respectant un retrait minimal de 2,5 mètres par rapport à l'alignement ou la limite de la voie.

### B) EXCEPTIONS :

Une implantation différente peut être autorisée :

- afin de tenir compte de l'implantation dominante des constructions contiguës et de respecter les caractéristiques morphologiques et architecturales environnantes.

- dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension, de surélévation des constructions existantes implantées différemment de la règle générale.
- pour les piscines qui doivent être implantées à 2 mètres minimum mesurés à partir du bassin.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre.

## **ARTICLE UA 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **A) PRINCIPE :**

Le calcul doit être déterminé par rapport au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels (toitures, balcons, saillies, encorbellements) à condition que leur profondeur ne dépasse pas 0,5 mètre.

Les constructions doivent être implantées :

- ✓ soit en **contiguïté** avec une ou plusieurs limites séparatives. Dans le cas d'implantation en limite, la façade de la construction jouxtant la limite ne doit pas comporter d'ouvertures.
- ✓ soit en respectant un retrait minimal correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (h/2) sans pouvoir être inférieur à **3 mètres** par rapport à cette même limite.
- ✓ Soit en ordre continu (d'une limite séparative à une autre) le long de la rue de la République.

### **B) EXCEPTIONS :**

Une implantation différente est autorisée :

- dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension, de surélévation des constructions existantes implantées différemment de la règle générale sans aggravation du retrait existant.
- pour les piscines qui doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 2 mètres.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui doivent être implantées en contiguïté avec les limites séparatives ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre.

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

Sauf si elles sont accolées ou si leur surface de plancher est inférieure à 12m<sup>2</sup>, les constructions doivent respecter :

- Une distance minimale (mesurée en tout point de la construction) **de 5 mètres** dans le cas de constructions **n'excédant pas une hauteur de 10 mètres**.
- Une distance minimale (mesurée en tout point de la construction) correspondant à **la moitié de la hauteur** de la construction (h/2) dans le cas de constructions dont la hauteur est **supérieure ou égale à 10 mètres**.

### **B) EXCEPTIONS :**

Une implantation différente est autorisée :

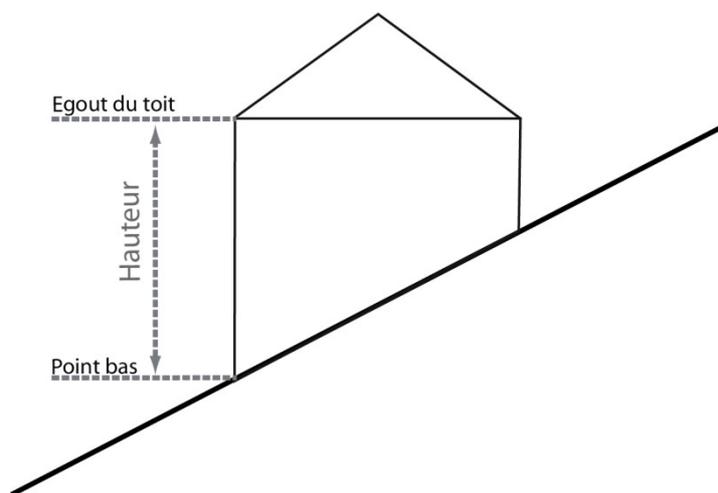
- Pour les piscines qui doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 2 mètres.

## ARTICLE UA 9. EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UA 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre l'égoût du toit et le niveau du sol **avant** travaux. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau du sol le plus bas de la construction avant travaux. Un plan en coupe(s) pourra être exigé afin de faire apparaître la hauteur de la construction par rapport au terrain naturel.



La hauteur maximum est fixée à **16 mètres**. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être exemptés de la règle de hauteur.

## ARTICLE UA 11. ASPECT EXTERIEUR

### GENERALITES

Le projet peut être refusé (ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales) si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Elles doivent représenter une simplicité de volumes, une unité d'aspects de matériaux et l'harmonie du paysage urbain.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée.
- aux constructions utilisant des techniques bioclimatiques.

ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGES IDENTIFIÉS EN ANNEXE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE

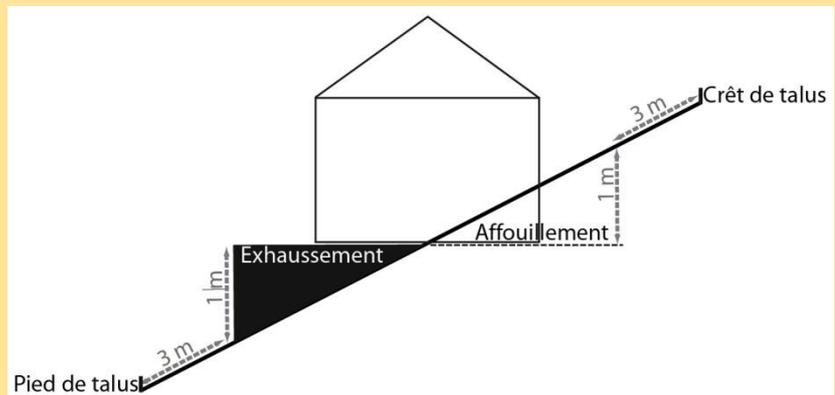
La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstructions après sinistre, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc...) conservent le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect original du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

**ADAPTATION AU TERRAIN**

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

**Dans le cas de terrain en pente :**

- > Les affouillements ne doivent pas excéder une profondeur de 1 mètre par rapport au terrain naturel mesurée à partir du point le plus haut.
- > Les exhaussements ne doivent pas excéder une hauteur de 1 mètre par rapport au terrain naturel mesurée à partir du point le plus bas.
- > Dans tous les cas, les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins de 3 mètres des limites.



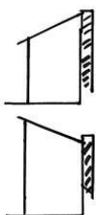
**TOITURES**

**Pentes de toiture**

Dans le cas de toiture en pente, les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente compris entre 30 et 40 % pour les bâtiments d'habitation. Les ouvertures non intégrées à la pente de toit sont interdites. Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toit devra être en harmonie avec l'existant.

Les constructions à usage d'activités économiques, les auvents et vérandas peuvent présenter des pentes plus faibles.

Les toitures à une seule pente sont autorisées dans les cas suivants et devront respecter le schéma ci-après :



- Pour l'extension de bâtiments existants adossée au bâtiment principal ;
- Pour un bâtiment annexe dans la mesure où il est adossé à un bâtiment existant implanté en limite séparative ou à un mur de clôture ;
- Pour un bâtiment annexe n'excédant pas une superficie de 20 m<sup>2</sup> quel que soit sa localisation.

Les toitures plates sont autorisées qu'elles soient ou non végétalisées.

## **Couvertures**

Les matériaux de couvertures doivent être de teinte rouge nuancé, terre cuite vieillie (ou teinte similaire) à l'exclusion des teintes noires (de type ardoise). Cette disposition concernant la couverture des toitures ne s'applique pas en cas d'installation de dispositifs spécifiques à l'utilisation des énergies renouvelables et pour les vérandas.

Lorsque l'annexe est adossée à un bâtiment existant, la couverture de leur toiture sera à réaliser avec des matériaux et des couleurs identiques à ceux du bâtiment existant auquel elle s'adosse (hormis dans le cas de toitures plates).

Dans le cas d'un bâtiment existant, la réfection des toitures peut utiliser des matériaux identiques à ceux de la construction initiale hormis pour les toitures en structures ondulées.

## **FAÇADES**

Si les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels (tels que pierres ou bois...) les teintes des façades respecteront le nuancier annexé au présent règlement.

D'autres couleurs pourront néanmoins être admises pour les bâtiments à vocation économique ou à usage d'équipements, ou dans le cadre d'opération de rénovation de bâtiments existants.

Les bâtiments à usage d'habitation individuelle pourront recevoir au maximum deux teintes sur leurs façades.

A moins d'être réalisées en matériaux naturels tel que la pierre ou le bois, les annexes et extensions seront réalisées dans les mêmes nuances que le bâtiment principal.

La finition des enduits sera de préférence de grain assez fin (grain fin à moyen, gratté). Les enduits rustiques ou projetés à fort relief (rustique) sont à éviter.

Les gaines d'évacuation en surplomb du domaine public sont interdites, sauf impératif technique dûment motivé. Dans ce cas, elles seront coffrées dans un conduit enduit à l'identique de la façade.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques...) est interdit.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'applique pas aux parois des piscines, des vérandas et des serres ainsi qu'aux installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

## **CLOTURES**

### **Le long des voies (publiques ou privées)**

Les clôtures doivent être constituées :

- ✓ soit de murs pleins maçonnés, enduit ou en galet, comprenant des couvertines, d'1,20 mètre de hauteur. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, béton, enduit ciment gris) est interdit. Les eaux pluviales issues des murs de clôtures doivent être traitées à la parcelle.
- ✓ soit de murs-bahuts (d'une hauteur maximale de 1,20 mètre) surmontés de grilles, grillages, lisses ou traverses sans que la hauteur totale ne puisse excéder 1,80 mètre de hauteur.
- ✓ soit d'une haie végétale mixte, composée d'essences caduques et persistantes.

Les clôtures peuvent être doublées de végétaux d'essences locales diversifiées dans la limite d'1,80 mètre de hauteur.

En cas de mauvaise visibilité, les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (pan coupé par exemple).

### **Sur limites séparatives :**

Les clôtures ne devront pas dépasser 1,80 m mesuré à partir du terrain naturel avant travaux.

Dans le cas de clôture composée d'une haie d'essences locales diversifiées, la hauteur sera de 1,80 mètre.

Les maçonneries et menuiseries des clôtures devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

## **ARTICLE UA 12. STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **→ Pour les constructions à usage d'habitation :**

**Il est exigé 1 place par logement sauf en cas de changement de destination, rénovation de combles, de découpe de volumes existant ou d'extension en hauteur**

Les immeubles collectifs d'habitations devront comporter un local à vélos de plain-pied et d'une superficie minimale de 3m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **→ Pour les constructions à destination de bureaux :**

Les espaces de stationnement doivent représenter 35% de la surface de plancher.

Les bureaux devront comporter un local à vélos de plain-pied d'une superficie minimale de 3m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **→ Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :**

Jusqu'à 250m<sup>2</sup> de surface de plancher : il n'est pas fixé d'obligation de création de place.

Au-delà de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher : les espaces de stationnement doivent représenter 35% de la surface de plancher ; il est de plus exigé un espace spécifique permettant les chargements/déchargements de marchandises.

### **→ Pour les constructions à destination d'hôtellerie :**

Il est exigé une place par chambre.

## **ARTICLE UA 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces laissées libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées.

Les espaces libres de pleine terre doivent couvrir un minimum de 30% de l'unité foncière (les stationnements et les voies de desserte peuvent entrer dans le calcul des espaces libres de pleine terre s'ils ne sont pas imperméabilisés).

## **ARTICLE UA 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Abrogé par la loi ALUR.

## **ARTICLE UA 15. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'installation de dispositifs spécifiques à l'utilisation des énergies renouvelables doit être intégrée à la façade ou à la toiture (lorsque la construction comporte un ou plusieurs pans) sauf contrainte technique justifiée.

**ARTICLE UA 16. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS  
ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS  
NUMERIQUES**

---

Lors de constructions nouvelles, les fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé doivent être prévus.

## CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### VOCATION DE LA ZONE

Cette zone « UB », dite zone urbaine périphérique au centre-ville à dominante résidentielle située à l'Ouest de la voie ferrée.

#### Périmètres particuliers

Dans la zone UB sont distingués :

- **Des périmètres d'isolement acoustiques** établis de part et d'autre du bord de la chaussée des tronçons d'infrastructures mentionnés par l'Arrêté Préfectoral N°2012-326-0019 consultable en annexe du PLU.
- **Le périmètre de protection éloignée du captage en eau potable (Servitude d'Utilité Publique). Les prescriptions du périmètre de protection éloignée du champ captant des Iles sont en annexe sanitaire relative à la DUP du Champ captant des Iles (puits n°1 à 5) du 2 mars 2010.**
- **Le périmètre du Plan de Prévention des Risques Technologiques (partiellement, au Sud du territoire).**
- **Les périmètres de zones de dangers liés à la présence de canalisation de matière dangereuse** mentionnés par l'Arrêté Préfectoral n°38-2017-03-15-016. Il convient de se reporter aux dispositions générales du règlement.

#### Risques naturels

La zone UB comprend des secteurs exposés à des risques d'inondation (sous-type inondation de pied de versant ou remontée de nappe), de ruissellement par versant, de glissement de terrain et d'affaissement de terrain :

- Zone constructible sous conditions, liée au risque d'inondation en pied de versant (Bi'1)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque d'inondation en pied de versant (Bi'2)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque de ruissellement par versant (Bv)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque de glissement de terrain (Bg)

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (carte des aléas).

## **ARTICLE UB 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**

- **Les commerces**
- Les entrepôts
- Les constructions industrielles
- Les constructions agricoles
- Les carrières
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- Les garages collectifs de caravanes
- Le camping et le stationnement supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas strictement nécessaires à des aménagements, constructions et installations admises dans la zone

**Sont également interdits dans les secteurs exposés aux risques naturels :**

- **Dans les secteurs exposés aux risques moyen (Bi'2) et faible (Bi'1) d'inondation en pied de versant**
  - Les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire le risque,
  - Le changement de destination des constructions situées en dessous des niveaux de référence de +0,5 m par rapport au terrain naturel défini pour le secteur Bi'1 et de +1 mètre par rapport au terrain naturel défini pour le secteur Bi'2.
  - Les constructions nouvelles de surface de plancher supérieure à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher dont le niveau de premier plancher est situé en dessous des niveaux de références de +0,5 mètre par rapport au terrain naturel défini pour le secteur Bi'1 et de +1 m par rapport au terrain naturel défini pour le secteur Bi'2.

**De part et d'autre des canalisations de transport de matière dangereuse, il convient par ailleurs de se reporter aux interdictions définies au sein des dispositions générales du présent règlement (article 4).**

## **ARTICLE UB 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

*En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent l'ensemble des dispositions de la zone UB à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.*

**A) Les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les constructions artisanales si elles ne génèrent pas de gêne pour l'habitat
- Les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangerie, laverie, constructions artisanales...)
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

**B) De plus, dans les secteurs exposés aux risques naturels, les conditions suivantes s'appliquent :**

- **Dans les secteurs exposés aux risques moyen (Bi'2) et faible (Bi'1) d'inondation en pied de versant**

- Les modifications et extensions des constructions existantes s'effectuent à des hauteurs maximales de références de +0,5 m par rapport au terrain naturel défini pour le secteur Bi'1 et de +1 m par rapport au terrain naturel défini pour le secteur Bi'2 à condition qu'elles n'excèdent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Le RESI, défini dans les dispositions générales, devra être inférieur
  - à 0,3 pour les constructions individuelles et leurs annexes
  - à 0,5 pour les opérations d'ensemble à vocation d'habitat, pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales.
- En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement de destination, le RESI pourra être dépassé à concurrence de la construction préexistante
- Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au dessus du niveau de référence
- Les clôtures et espaces verts et de jeux doivent être effectués sans remblaiement.
- Les marges de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes doivent respecter les prescriptions contenues dans les dispositions générales.

→ **Dans les secteurs exposés au risque faible de ruissellement sur versant (Bv)**

- Les constructions sont autorisées à condition que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.

→ **Dans les secteurs exposés au risque faible de glissement de terrain (Bg)**

- Les constructions sont autorisées à condition que les eaux usées, pluviales et de drainage soient rejetées dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, ou soient rejetées dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques.

**C) De part et d'autre des canalisations de transport de matière dangereuse reportées sur le règlement graphique, il convient par ailleurs de se reporter aux conditions particulières définies au sein des dispositions générales du présent règlement (article 4).**

## **ARTICLE UB 3. ACCES ET VOIRIE**

### **ACCES**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, voie judiciaire ou acte sous seing privé enregistré au Bureau des Hypothèques, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Les permis de construire seront refusés si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne et permettre l'accès des véhicules de secours.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

## VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations ou constructions qu'elles doivent desservir.

**En cas de création d'une voie nouvelle, la largeur de la plateforme doit respecter les dimensions suivantes :**

- **Une largeur minimale de 4 mètres pour les opérations inférieures ou égales à 3 logements,**
- **Une largeur minimale de 8 mètres pour les opérations supérieures à 3 logements.**

Les voies traversantes doivent être privilégiées aux voies en impasse.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

En cas d'impossibilité de réaliser un maillage à terme, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ne pas faire obstacle à leur prolongement en respect, le cas échéant, des orientations d'aménagement.

Lorsqu'elles sont destinées à desservir plus de deux logements, les impasses comporteront à leur extrémité une aire de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tour et respectant les conditions de sécurité définies par les services d'incendie et de secours.

## ARTICLE UB 4. DESERTE PAR LES RESEAUX

**Dans les secteurs exposés au risque de glissement de terrain et/ou d'affaissement de terrain**, les rejets des eaux usées, pluviales et de drainage doivent être réalisés soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux. Ainsi, l'infiltration des eaux est interdite.

## EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Il est rappelé que les puits de forage sont soumis à déclaration préalable.

Les alimentations des piscines doivent être déconnectés du réseau d'eau potable. Les systèmes de niveau constant automatisés doivent par conséquent être bannis.

## E A U X U S E E S

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment le zonage d'assainissement.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Les rejets des eaux de vidange des piscines dans le réseau d'assainissement des eaux usées doivent être orientés vers le système pluvial en place sur la parcelle après neutralisation du chlore si cela s'avère nécessaire. Seules les eaux de lavage des filtres peuvent être envoyées au réseau d'assainissement des eaux usées.

## EAUX PLUVIALES

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées.

En parallèle à tout projet d'extension, les bâtiments existants dont les eaux pluviales ne sont pas séparées des eaux usées et se déversent dans le réseau public d'assainissement devront procéder à la séparation des eaux de pluie au bénéfice d'un traitement à l'échelle de la parcelle.

L'impossibilité technique du traitement des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle dûment démontrée sera étudiée par le service compétent. En l'absence de dérogation, aucun rejet supplémentaire d'eau pluviale dans le réseau public n'est autorisé.

## ARTICLE UB 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR.

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

En cas de dépassement sur domaine public, les éléments tels que les débris de toiture, auvents ou éléments de protection solaire extérieurs de façade, marquises, sont admis à plus de 2.50 m de hauteur, s'ils ne surplombent pas une chaussée de circulation automobile.

Les gaines d'évacuation en surplomb du domaine public sont interdites, sauf impératif technique dûment motivé. Dans ce cas, elles seront coffrées dans un conduit enduit à l'identique de la façade et seront implantées à plus de 2.50 m du niveau naturel du sol.

Les paraboles en surplomb du domaine public sont interdites.

### A) PRINCIPE :

Les règles d'implantation ne sont imposées que par rapport aux voies ouvertes à la circulation des véhicules.

**Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement ou la limite de la voie.**

### B) EXCEPTIONS :

Une implantation différente peut être autorisée :

- afin de tenir compte de l'implantation dominante des constructions contiguës et de respecter les caractéristiques morphologiques et architecturales environnantes.
- dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension, de surélévation des constructions existantes implantées différemment de la règle générale.

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre.

## **ARTICLE UB 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **A) PRINCIPE :**

Le calcul doit être déterminé par rapport au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels (toitures, balcons, saillies, encorbellements) à condition que leur profondeur ne dépasse pas 0,5 mètre.

Les constructions doivent être implantées

- soit en **contiguïté** avec une ou plusieurs limites séparatives. Dans le cas d'implantation en limite :
  - la construction ne doit pas excéder une hauteur de 3,5 mètres mesurée en limite séparative,
  - la longueur de façade implantée en limite ne doit pas excéder 6 mètres,
  - la façade de la construction jouxtant la limite ne doit pas comporter d'ouvertures.
- soit en respectant un retrait minimal correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (h/2) sans pouvoir être inférieur à **4 mètres** par rapport à cette même limite.

### **B) EXCEPTIONS :**

Une implantation différente est autorisée :

- dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension, de surélévation des constructions existantes implantées différemment de la règle générale sans diminution du retrait existant.
- Pour les piscines qui doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 2 mètres.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui doivent être implantées en contiguïté avec les limites séparatives ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre.

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

Sauf si elles sont accolées ou si leur surface de plancher est inférieure à 12m<sup>2</sup>, les constructions doivent respecter une distance minimale de 4 mètres (mesurée en tout points de la construction).

### **B) EXCEPTIONS :**

Une implantation différente est autorisée :

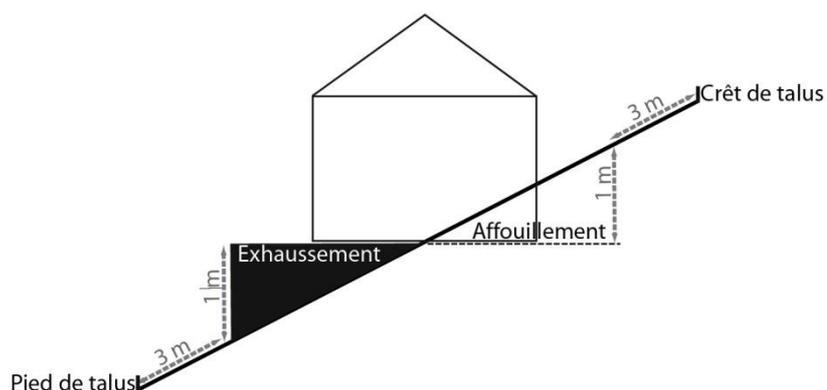
- Pour les piscines qui doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 2 mètres.

## **ARTICLE UB 9. EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol ne doit pas excéder 50% de l'unité foncière.

## ARTICLE UB 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre l'épave du toit et le niveau du sol **avant** travaux. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau du sol le plus bas de la construction avant travaux. Un plan en coupe(s) pourra être exigé afin de faire apparaître la hauteur de la construction par rapport au terrain naturel.



### A) PRINCIPE :

La hauteur maximum est fixée à **9 mètres** (soit R+2 étages ou R+1+C). Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

### B) CAS PARTICULIERS :

Dans le cas d'une construction implantée en limitée séparative, la hauteur maximale est fixée à **3,5 mètres**.

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être exemptés de la règle de hauteur.

## ARTICLE UB 11. ASPECT EXTERIEUR

### GENERALITES

Le projet peut être refusé (ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales) si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Elles doivent représenter une simplicité de volumes, une unité d'aspects de matériaux compatibles avec l'architecture traditionnelle de la région, la tenue générale de la commune et l'harmonie du paysage urbain.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée.
- aux constructions utilisant des techniques bioclimatiques.

### ADAPTATION AU TERRAIN

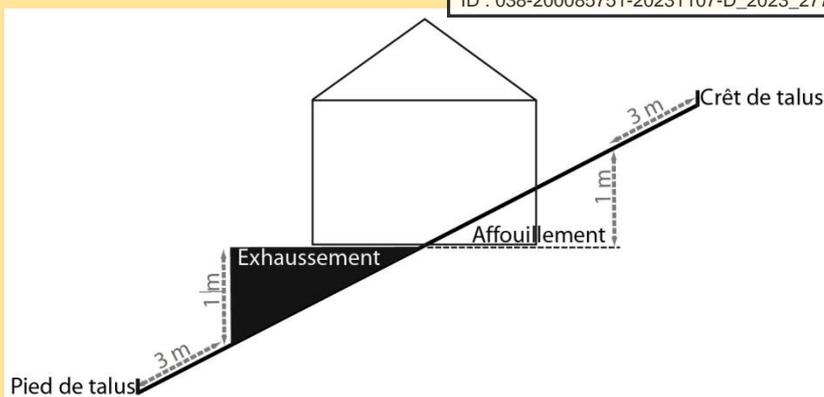
Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

**Dans le cas de terrain en pente :**

> Les affouillements ne doivent pas excéder une profondeur de 1 mètres par rapport au terrain naturel mesurée à partir du point le plus haut.

> Les exhaussements ne doivent pas excéder une hauteur de 1 mètres par rapport au terrain naturel mesurée à partir du point le plus bas.

> Dans tous les cas, les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins de 3 mètres des limites.



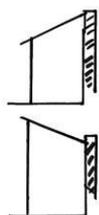
## TOITURES

### Pentes de toiture

Dans le cas de toiture en pente, les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente compris entre 30 et 40 % pour les bâtiments d'habitation. Les ouvertures non intégrées à la pente de toit sont interdites. Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toit devra être en harmonie avec l'existant.

Les constructions à usage d'activités économiques, les auvents et vérandas peuvent présenter des pentes plus faibles.

Les toitures à une seule pente sont autorisées dans les cas suivants et devront respecter le schéma ci-après :



- Pour l'extension de bâtiments existants adossée au bâtiment principal ;
- Pour un bâtiment annexe dans la mesure où il est adossé à un bâtiment existant implanté en limite séparative ou à un mur de clôture ;
- Pour un bâtiment annexe n'excédant pas une superficie de 20 m<sup>2</sup> quel que soit sa localisation.

Les toitures plates sont autorisées qu'elles soient ou non végétalisées.

### Couvertures

Les matériaux de couvertures doivent être de teinte rouge nuancé, terre cuite vieillie (ou teinte similaire) à l'exclusion des teintes noires (de type ardoise). Cette disposition concernant la couverture des toitures ne s'applique pas en cas d'installation de dispositifs spécifiques à l'utilisation des énergies renouvelables et pour les vérandas.

Lorsque l'annexe est adossée à un bâtiment existant, la couverture de leur toiture sera à réaliser avec des matériaux et des couleurs identiques à ceux du bâtiment existant auquel elle s'adosse (hormis dans le cas de toitures plates).

Dans le cas d'un bâtiment existant, la réfection des toitures peut utiliser des matériaux identiques à ceux de la construction initiale hormis pour les toitures en structures ondulées.

## F A C A D E S

Si les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels (tels que pierres ou bois...) les teintes des façades respecteront le nuancier annexé au présent règlement.

D'autres couleurs pourront néanmoins être admises pour les bâtiments à vocation économique ou à usage d'équipements, ou dans le cadre d'opération de rénovation de bâtiments existants.

Les bâtiments à usage d'habitation individuelle pourront recevoir au maximum deux teintes sur leurs façades.

A moins d'être réalisées en matériaux naturels tel que la pierre ou le bois, les annexes et extensions seront réalisées dans les mêmes nuances que le bâtiment principal.

La finition des enduits sera de préférence de grain assez fin (grain fin à moyen, gratté). Les enduits rustiques ou projetés à fort relief (rustique) sont à éviter.

Les gaines d'évacuation en surplomb du domaine public sont interdites, sauf impératif technique dûment motivé. Dans ce cas, elles seront coffrées dans un conduit enduit à l'identique de la façade.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques...) est interdit.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'applique pas aux parois des piscines, des vérandas et des serres ainsi qu'aux installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

## C L O T U R E S

Les clôtures doivent être constituées :

- ✓ soit de murs pleins maçonnés, enduit ou en galet, comprenant des couvertines, d'1,20 mètre de hauteur. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, béton, enduit ciment gris) est interdit. Les eaux pluviales issues des murs de clôtures doivent être traitées à la parcelle.
- ✓ soit de murs-bahuts (d'une hauteur maximale de 1,20 mètre) surmontés de grilles, grillages, lisses ou traverses sans que la hauteur totale ne puisse excéder 1,80 mètre de hauteur.
- ✓ soit d'une haie végétale mixte, composée d'essences caduques et persistantes.

Les clôtures peuvent être doublées de végétaux d'essences locales diversifiées dans la limite d'1,80 mètre de hauteur.

En cas de mauvaise visibilité, les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (pan coupé par exemple).

### **Sur limites séparatives :**

Les clôtures ne devront pas dépasser 1,80 m mesuré à partir du terrain naturel avant travaux.

Dans le cas de clôture composée d'une haie d'essences locales diversifiées, la hauteur totale ne doit pas excéder 1,8 mètre.

Les maçonneries et menuiseries des clôtures devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

## **ARTICLE UB 12. STATIONNEMENT DES VEHICULES**

→ **Pour les constructions à usage d'habitation :**

1 place par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> et 2 places par logement de 50 m<sup>2</sup> et plus.

De plus, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il sera exigé l'achèvement de 3 logements.

Les immeubles collectifs d'habitations devront comporter un local à vélos de plain-pied d'une superficie minimale de 3m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**En cas d'extension, aménagement, réhabilitation, changement de destination d'une construction existante** aboutissant à la création de nouvelles unités de logement, les règles de stationnement sont applicables.

→ **Pour les constructions à destination de bureaux :**

Les espaces de stationnement doivent représenter 35% de la surface de plancher.

Les bureaux devront comporter un local à vélo de plain-pied d'une superficie minimale de 3m<sup>2</sup> de surface de plancher.

→ **Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :**

Jusqu'à 250m<sup>2</sup> de surface de plancher : il n'est pas fixé d'obligation de création de place.

Au-delà de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher : les espaces de stationnement doivent représenter 35% de la surface de plancher ; il est de plus exigé un espace spécifique permettant les chargements/déchargements de marchandises.

→ **Pour les constructions à destination d'hôtellerie :**

Il est exigé une place par chambre.

### **ARTICLE UB 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces laissées libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées.

Les espaces libres de pleine terre doivent couvrir un minimum de 30% de l'unité foncière (les stationnements et les voies de desserte peuvent entrer dans le calcul des espaces libres de pleine terre s'ils ne sont pas imperméabilisés).

### **ARTICLE UB 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Abrogé par la loi ALUR.

### **ARTICLE UB 15. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'installation de dispositifs spécifiques à l'utilisation des énergies renouvelables doit être intégrée à la façade ou à la toiture (lorsque la construction comporte un ou plusieurs pans) sauf contrainte technique justifiée.

### **ARTICLE UB 16. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Lors de constructions nouvelles, les fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé doivent être prévus.

## CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### VOCATION DE LA ZONE

Cette zone « UC », dite zone urbaine périphérique au centre-ville à dominante résidentielle qui se déploie sur les hauteurs de la montée de Louze et des Ayencins. Un secteur particulier UCa a été délimité autour du quartier du « Clos Melot » compte-tenu de sa singularité urbanistique et architecturale qu'il convient de préserver.

#### Périmètres particuliers

Dans la zone UC sont distingués :

- **Des périmètres d'isolement acoustiques** établis de part et d'autre du bord de la chaussée des tronçons d'infrastructures mentionnés par l'Arrêté Préfectoral N°2012-326-0019 consultable en annexe du PLU.
- **Le périmètre du Plan de Prévention des Risques Technologiques (partiellement, au Sud du territoire).**
- **Les périmètres de zones de dangers liés à la présence de canalisation de matière dangereuse** mentionnés par l'Arrêté Préfectoral n°38-2017-03-15-016. Il convient de se reporter aux dispositions générales du règlement.

#### Risques naturels

La zone UC comprend des secteurs exposés à des risques d'inondation (sous-type inondation de pied de versant ou remontée de nappe), de ruissellement par versant, de glissement de terrain et d'affaissement de terrain :

- Zone constructible sous conditions, liée au risque d'inondation en pied de versant (Bi'2)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque de ruissellement par versant (Bv)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque de glissement de terrain (Bg)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque d'affaissement de terrain (Bf)
- Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque de ruissellement sur versant (RV)
- Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque de glissement de terrain (RG)

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (carte des aléas).

## ARTICLE UC 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### Sont interdits :

- Les commerces
- Les entrepôts
- Les constructions industrielles
- Les constructions agricoles
- Les carrières
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- Les garages collectifs de caravanes
- Le camping et le stationnement supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas strictement nécessaires à des aménagements, constructions et installations admises dans la zone.

### Sont également interdits dans les secteurs exposés aux risques naturels :

- **Dans les secteurs exposés au risque moyen (Bi'2) d'inondation en pied de versant**
  - Les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire le risque,
  - Le changement de destination des constructions situées en dessous des niveaux de références de +0,5 m par rapport au terrain naturel défini pour le secteur Bi'1 et de +1 m par rapport au terrain naturel défini pour le secteur Bi'2.
  - Les constructions nouvelles supérieure à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher dont le niveau de premier plancher est situé en dessous des niveaux de références de +0,5 m par rapport au terrain naturel défini pour le secteur Bi'1 et de +1 m par rapport au terrain naturel défini pour le secteur Bi'2.
- **Dans les secteurs exposés au risque moyen à fort de ruissellement par versant (RV)**
  - Toutes les constructions sont interdites, y compris les aires de stationnement, hormis les exceptions définies à l'article UC2.
  - Les aires de stationnement sont interdites.
- **Dans les secteurs exposés au risque moyen à fort de glissement de terrain (RG)**
  - Toutes les constructions (y compris les piscines) sont interdites hormis les exceptions définies à l'article UC2.

**De part et d'autre des canalisations de transport de matière dangereuse, il convient par ailleurs de se reporter aux interdictions définies au sein des dispositions générales du présent règlement (article 4).**

## ARTICLE UC 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

*En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent l'ensemble des dispositions de la zone UC à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.*

**A) Les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les constructions et installations autorisées doivent **être compatibles avec et de programmation du secteur de Vireville.**
- Les constructions artisanales si elles ne génèrent pas de gêne pour l'habitat.
- Les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangerie, laverie, constructions artisanales...).
- Les affouillements et les exhaussements de sol à conditions qu'ils soient nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous-secteurs compris, notamment si elles sont liées au transport d'électricité.

**B) A l'intérieur des périmètres de servitudes de mixité sociale délimitée sur le document graphique :**

- Les programmes des opérations de logements doivent prévoir la réalisation de 20% de logements locatifs sociaux pour le secteur de Vireville.

**C) De plus, dans les secteurs exposés aux risques naturels, les conditions suivantes s'appliquent :**

- **Dans les secteurs exposés au risque moyen (Bi'2) d'inondation en pied de versant**
  - Les modifications et extensions des constructions existantes situées en dessous des niveaux de référence de +0,5 m par rapport au terrain naturel défini pour le secteur Bi'1 et de +1 m par rapport au terrain naturel défini pour le secteur Bi'2 à condition qu'elles n'excèdent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
  - Le RESI, défini dans les dispositions générales, devra être inférieur
    - à 0,3 pour les constructions individuelles et leurs annexes
    - à 0,5 pour les opérations d'ensemble à vocation d'habitat, pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales.
  - En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement de destination, le RESI pourra être dépassé à concurrence de la construction préexistante
  - Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au dessus du niveau de référence
  - Les clôtures et espaces verts et de jeux doivent être effectués sans remblaiement.
  - Les marges de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes doivent respecter les prescriptions contenues dans les dispositions générales.
- **Dans les secteurs exposés au risque faible de ruissellement sur versant (Bv)**
  - Les constructions sont autorisées à condition que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.
- **Dans les secteurs exposés au risque faible de glissement de terrain (Bg) et/ou d'affaissement de terrain (Bf)**
  - Les constructions sont autorisées à condition que les eaux usées, pluviales et de drainage soient rejetées dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, ou soient rejetées dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques.

→ **Dans les secteurs exposés au risque moyen à fort de ruissellement par versants (VR)**

- Une marge de recul de 5 mètres par rapport à l'axe de l'écoulement doit être respectée.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée à condition que les dommages n'aient pas de lien avec le risque identifié et sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de vulnérabilité des biens.
- Les abris et les annexes des bâtiments d'habitation sont autorisés à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas aggraver le risque existant.

→ **Dans les secteurs exposés au risque moyen à fort de glissement de terrain (RG)**

- La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée à condition que les dommages n'aient pas de lien avec le risque identifié et sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de vulnérabilité des biens.
- Les abris et les annexes des bâtiments d'habitation sont autorisés à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas aggraver le risque existant.

**D) De part et d'autre des canalisations de transport de matière dangereuse reportées sur le règlement graphique, il convient par ailleurs de se reporter aux conditions particulières définies au sein des dispositions générales du présent règlement (article 4).**

### **ARTICLE UC 3. ACCES ET VOIRIE**

---

#### **ACCES**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, voie judiciaire ou acte sous seing privé enregistré au Bureau des Hypothèques, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Les permis de construire seront refusés si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

## VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations ou constructions qu'elles doivent desservir.

**En cas de création d'une voie nouvelle, la largeur de la plateforme doit respecter les dimensions suivantes :**

- **Une largeur minimale de 4 mètres pour les opérations inférieures ou égales à 3 logements,**
- **Une largeur minimale de 8 mètres pour les opérations supérieures à 3 logements.**

Les voies traversantes doivent être privilégiées aux voies en impasse.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

En cas d'impossibilité de réaliser un maillage à terme, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ne pas faire obstacle à leur prolongement en respect, le cas échéant, des orientations d'aménagement.

Lorsqu'elles sont destinées à desservir plus de deux logements, les impasses comporteront à leur extrémité une aire de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tour et respectant les conditions de sécurité définies par les services d'incendie et de secours.

## ARTICLE UC 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

**Dans les secteurs exposés au risque de glissement de terrain et/ou d'affaissement de terrain**, les rejets des eaux usées, pluviales et de drainage doivent être réalisés soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux. Ainsi, l'infiltration des eaux est interdite.

## EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Il est rappelé que les puits de forage sont soumis à déclaration préalable.

Les alimentations des piscines doivent être déconnectés du réseau d'eau potable. Les systèmes de niveau constant automatisés doivent par conséquent être bannis.

## Eaux Usées

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment le zonage d'assainissement.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Les rejets des eaux de vidange des piscines dans le réseau d'assainissement des eaux usées sont interdits et doivent être orientés vers le système pluvial en place sur la parcelle après neutralisation du chlore si cela s'avère nécessaire. Seules les eaux de lavage des filtres peuvent être envoyées au réseau d'assainissement des eaux usées.

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées.

En parallèle à tout projet d'extension, les bâtiments existants dont les eaux pluviales ne sont pas séparées des eaux usées et se déversent dans le réseau public d'assainissement devront procéder à la séparation des eaux de pluie au bénéfice d'un traitement à l'échelle de la parcelle.

L'impossibilité technique du traitement des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle dûment démontrée sera étudiée par le service compétent. En l'absence de dérogation, aucun rejet supplémentaire d'eau pluviale dans le réseau public n'est autorisé.

## **ARTICLE UC 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Abrogé par la loi ALUR.

## **ARTICLE UC 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

En cas de dépassement sur domaine public, les éléments tels que les dépassés de toiture, auvents ou éléments de protection solaire extérieurs de façade, marquises, sont admis à plus de 2.50 m de hauteur, s'ils ne surplombent pas une chaussée de circulation automobile.

Les gaines d'évacuation en surplomb du domaine public sont interdites, sauf impératif technique dûment motivé. Dans ce cas, elles seront coffrées dans un conduit enduit à l'identique de la façade et seront implantées à plus de 2.50 m du niveau naturel du sol.

Les paraboles en surplomb du domaine public sont interdites.

### **A) PRINCIPE :**

Les règles d'implantation ne sont imposées que par rapport aux voies ouvertes à la circulation des véhicules.

**Dans la zone UC, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement ou la limite de la voie.**

**Dans le secteur UCa, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement ou la limite de la voie.**

### **B) EXCEPTIONS :**

Une implantation différente peut être autorisée :

- afin de tenir compte de l'implantation dominante des constructions contigües et de respecter les caractéristiques morphologiques et architecturales environnantes.
- dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension, de surélévation des constructions existantes implantée différemment de la règle générale.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre.

## **ARTICLE UC 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **A) PRINCIPE :**

Le calcul doit être déterminé par rapport au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels (toitures, balcons, saillies, encorbellements) à condition que leur profondeur ne dépasse pas 0,5 mètre.

Les constructions doivent être implantées

- soit en **contiguïté** avec une ou plusieurs limites séparatives. Dans le cas d'implantation en limite :
  - la construction ne doit pas excéder une hauteur de 3,5 mètres mesurée en limite séparative,
  - la longueur de façade implantée en limite ne doit pas excéder 6 mètres,
  - la façade de la construction jouxtant la limite ne doit pas comporter d'ouvertures.
- soit en respectant un retrait minimal correspondant à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à **4 mètres** par rapport à cette même limite.

### **B) EXCEPTIONS :**

Une implantation différente est autorisée :

- dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension, de surélévation des constructions existantes implantées différemment de la règle générale sans diminution du retrait existant.
- Pour les piscines qui doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 2 mètres.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui doivent être implantées en contiguïté avec les limites séparatives ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre.

## **ARTICLE UC 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Sauf si elles sont accolées ou si leur surface de plancher est inférieure à 12m<sup>2</sup>, les constructions doivent respecter une distance minimale de 4 mètres (mesurée en tout points de la construction).

### **B) EXCEPTIONS :**

Une implantation différente est autorisée :

- Pour les piscines qui doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 2 mètres.

## **ARTICLE UC 9. EMPRISE AU SOL**

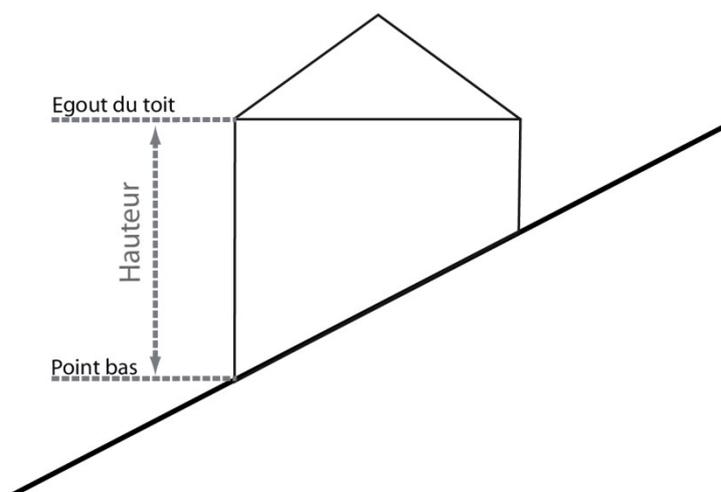
---

**Dans la zone UC**, l'emprise au sol ne doit pas excéder 40% de l'unité foncière.

**Dans le secteur UCa**, l'emprise au sol ne doit pas excéder 10% de l'unité foncière.

## ARTICLE UC 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre l'égout du toit et le niveau du sol **avant** travaux. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau du sol le plus bas de la construction avant travaux. Un plan en coupe(s) pourra être exigé afin de faire apparaître la hauteur de la construction par rapport au terrain naturel.



### A) PRINCIPE :

La hauteur maximum est fixée à **6 mètres** (R+1 étage ou R+C). Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

### B) CAS PARTICULIERS :

Dans le cas d'une construction implantée en limitée séparative, la hauteur maximale est fixée à **3,5 mètres**.

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être exemptés de la règle de hauteur.

## ARTICLE UC 11. ASPECT EXTERIEUR

### GENERALITES

Le projet peut être refusé (ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales) si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Elles doivent représenter une simplicité de volumes, une unité d'aspects de matériaux compatibles avec l'architecture traditionnelle de la région, la tenue générale de la commune et l'harmonie du paysage urbain.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée.
- aux constructions utilisant des techniques bioclimatiques.

### ADAPTATION AU TERRAIN

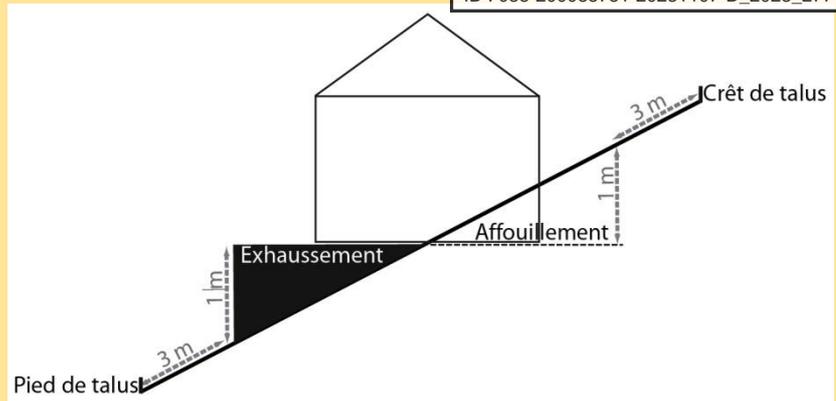
Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

**Dans le cas de terrain en pente :**

> Les affouillements ne doivent pas excéder une profondeur de 1 mètre par rapport au terrain naturel mesurée à partir du point le plus haut.

> Les exhaussements ne doivent pas excéder une hauteur de 1 mètre par rapport au terrain naturel mesurée à partir du point le plus bas.

> Dans tous les cas, les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins de 3 mètres des limites.



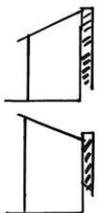
## TOITURES

### Pentes de toiture

Dans le cas de toiture en pente, les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente compris entre 30 et 40 % pour les bâtiments d'habitation. Les ouvertures non intégrées à la pente de toit sont interdites. Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toit devra être en harmonie avec l'existant.

Les constructions à usage d'activités économiques, les auvents et vérandas peuvent présenter des pentes plus faibles.

Les toitures à une seule pente sont autorisées dans les cas suivants et devront respecter le schéma ci-après :



- Pour l'extension de bâtiments existants adossée au bâtiment principal ;
- Pour un bâtiment annexe dans la mesure où il est adossé à un bâtiment existant implanté en limite séparative ou à un mur de clôture ;
- Pour un bâtiment annexe n'excédant pas une superficie de 20 m<sup>2</sup> quel que soit sa localisation.

Les toitures plates sont autorisées qu'elles soient ou non végétalisées.

### Couvertures

Les matériaux de couvertures doivent être de teinte rouge nuancé, terre cuite vieillie (ou teinte similaire) à l'exclusion des teintes noires (de type ardoise). Cette disposition concernant la couverture des toitures ne s'applique pas en cas d'installation de dispositifs spécifiques à l'utilisation des énergies renouvelables et pour les vérandas.

Pour la couverture des toitures des annexes non adossées à un bâtiment existant et présentant une superficie inférieure à 12 m<sup>2</sup>, d'autres teintes sont admises.

Lorsque l'annexe est adossée à un bâtiment existant, la couverture de leur toiture et des couleurs identiques à ceux du bâtiment existant auquel elle s'adosse (hormis dans le cas de toitures plates).

Dans le cas d'un bâtiment existant, la réfection des toitures peut utiliser des matériaux identiques à ceux de la construction initiale hormis pour les toitures en structures ondulées.

## F A C A D E S

Si les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels (tels que pierres ou bois...) les teintes des façades respecteront le nuancier annexé au présent règlement.

D'autres couleurs pourront néanmoins être admises pour les bâtiments à vocation économique ou à usage d'équipements, ou dans le cadre d'opération de rénovation de bâtiments existants.

Les bâtiments à usage d'habitation individuelle pourront recevoir au maximum deux teintes sur leurs façades.

A moins d'être réalisées en matériaux naturels tel que la pierre ou le bois, les annexes et extensions seront réalisées dans les mêmes nuances que le bâtiment principal.

La finition des enduits sera de préférence de grain assez fin (grain fin à moyen, gratté). Les enduits rustiques ou projetés à fort relief (rustique) sont à éviter.

Les gaines d'évacuation en surplomb du domaine public sont interdites, sauf impératif technique dûment motivé. Dans ce cas, elles seront coffrées dans un conduit enduit à l'identique de la façade.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques...) est interdit.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'applique pas aux parois des piscines, des vérandas et des serres ainsi qu'aux installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

## C L O T U R E S

### **Le long des voies (publiques ou privées)**

Les clôtures doivent être constituées :

- ✓ soit de murs pleins maçonnés, enduit ou en galet, comprenant des couvertines, d'1,20 mètre de hauteur. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, béton, enduit ciment gris) est interdit. Les eaux pluviales issues des murs de clôtures doivent être traitées à la parcelle.
- ✓ soit de murs-bahuts (d'une hauteur maximale de 1,20 mètre) surmontés de grilles, grillages, lisses ou traverses sans que la hauteur totale ne puisse excéder 1,80 mètre de hauteur.
- ✓ soit d'une haie végétale mixte, composée d'essences caduques et persistantes.

Les clôtures peuvent être doublées de végétaux d'essences locales diversifiées dans la limite d'1,80 mètre de hauteur.

En cas de mauvaise visibilité, les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (pan coupé par exemple).

### **Sur limites séparatives :**

Les clôtures ne devront pas dépasser 1,80 m mesuré à partir du terrain naturel avant travaux.

Dans le cas de clôture composée d'une haie d'essences locales diversifiées, la hauteur totale ne doit pas excéder 1,8 mètre.

Les maçonneries et menuiseries des clôtures devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

## **ARTICLE UC 12. STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### → Pour les constructions à usage d'habitation :

2 places par logement.

De plus, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il sera exigé une place « visiteur » par tranche achevée de 3 logements.

Les immeubles collectifs d'habitations devront comporter un local à vélo de plain-pied et couvert (ou abri extérieur) à raison d'un emplacement par logement.

**En cas d'extension, aménagement, réhabilitation, changement de destination d'une construction existante** aboutissant à la création de nouvelles unités de logement, les règles de stationnement sont applicables.

### → Pour les constructions à destination de bureaux :

Les espaces de stationnement doivent représenter 35% de la surface de plancher.

Les bureaux devront comporter un local à vélo de plain-pied d'une superficie minimale de 3m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### → Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :

Jusqu'à 250m<sup>2</sup> de surface de plancher : il n'est pas fixé d'obligation de création de place.

Au-delà de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher : les espaces de stationnement doivent représenter 35% de la surface de plancher ; il est de plus exigé un espace spécifique permettant les chargements/déchargements de marchandises.

### → Pour les constructions à destination d'hôtellerie :

Il est exigé une place par chambre.

## **ARTICLE UC 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces laissées libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées.

Les espaces libres de pleine terre doivent couvrir un minimum de 30% de l'unité foncière (les stationnements et les voies de desserte peuvent entrer dans le calcul des espaces libres de pleine terre s'ils ne sont pas imperméabilisés).

## **ARTICLE UC 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Abrogé par la loi ALUR.

## **ARTICLE UC 15. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'installation de dispositifs spécifiques à l'utilisation des énergies renouvelables doit être intégrée à la façade ou à la toiture (lorsque la construction comporte un ou plusieurs pans) sauf contrainte technique justifiée.

## **ARTICLE UC 16. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Lors de constructions nouvelles, les fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé doivent être prévus.

## CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### VOCATION DE LA ZONE

La zone UE correspond à un espace urbain équipé destiné à l'accueil de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### Périmètres particuliers

Dans la zone UE sont distingués :

- **Le périmètre du Plan de Prévention du Risque d'Inondation.**
- **Le périmètre du Plan de Prévention des Risques Technologiques (partiellement, au Sud du territoire).**
- **Les périmètres de zones de dangers liés à la présence de canalisation de matière dangereuse** mentionnés par l'Arrêté Préfectoral n°38-2017-03-15-016. Il convient de se reporter aux dispositions générales du règlement.
- **Le périmètre de protection rapprochée du captage en eau potable (Servitude d'Utilité Publique).** Les prescriptions du périmètre de protection du champ captant des Iles sont en annexe sanitaire relative à la DUP du Champ captant des Iles (puits n°1 à 5) du 2 mars 2010.

#### Risques naturels

La zone UE comprend des secteurs exposés à des risques de ruissellement par versant, de glissement de terrain :

- Zone constructible sous conditions, liée au risque de ruissellement par versant (Bv)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque de glissement de terrain (Bg)
- Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque de ruissellement sur versant (RV)

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (carte des aléas).

## **ARTICLE UE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdits :**

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole et forestier,
- les constructions à usage artisanal,
- les constructions à usage commercial,
- les constructions à usage de bureaux,
- Les constructions à usage d'hôtellerie.

**De part et d'autre des canalisations de transport de matière dangereuse, il convient par ailleurs de se reporter aux interdictions définies au sein des dispositions générales du présent règlement (article 4).**

### **Sont également interdites dans les secteurs exposés aux risques naturels :**

- **Dans les secteurs exposés au risque moyen à fort de ruissellement sur versant (RV)**
  - Toutes les constructions sont interdites, y compris les aires de stationnement, hormis les exceptions définies à l'article UE2.
  - Les exhaussements sont interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
  - Les aires de stationnement sont interdites.

## **ARTICLE UE 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **A) Les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
- Les affouillements et les exhaussements de sol à conditions qu'ils soient nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

### **B) De plus, dans les secteurs exposés aux risques naturels, les conditions suivantes s'appliquent :**

- **Dans les secteurs exposés au risque faible de ruissellement sur versant (Bv)**
  - Les constructions sont autorisées à condition que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.
- **Dans les secteurs exposés au risque faible de glissement de terrain (Bg)**
  - Les constructions sont autorisées à condition que les eaux usées, pluviales et de drainage soient rejetées dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, ou soient rejetées dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques.
- **Dans les secteurs exposés au risque moyen à fort de ruissellement sur versant (RV)**
  - Une marge de recul de 5 mètres par rapport à l'axe de l'écoulement doit être respectée.
  - La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée à condition que les dommages n'aient pas de lien avec le risque identifié et sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de vulnérabilité des biens.

- Les abris et les annexes des bâtiments d'habitation sont autorisés si la surface au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas aggraver le risque existant.

**C) De part et d'autre des canalisations de transport de matière dangereuse reportées sur le règlement graphique, il convient par ailleurs de se reporter aux conditions particulières définies au sein des dispositions générales du présent règlement (article 4).**

### ARTICLE UE 3. ACCES ET VOIRIE

#### ACCES

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, voie judiciaire ou acte sous seing privé enregistré au Bureau des Hypothèques, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Les permis de construire seront refusés si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

#### VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations ou constructions qu'elles doivent desservir.

### ARTICLE UE 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

**Dans les secteurs exposés au risque de glissement de terrain et/ou d'affaissement de terrain**, les rejets des eaux usées, pluviales et de drainage doivent être réalisés soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux. Ainsi, l'infiltration des eaux est interdite.

#### EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Il est rappelé que les puits de forage sont soumis à déclaration préalable.

Les alimentations des piscines doivent être déconnectés du réseau d'eau potable. Les systèmes de niveau constant automatisés doivent par conséquent être bannis.

## EAUX USEES

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment le zonage d'assainissement.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Les rejets des eaux de vidange des piscines dans le réseau d'assainissement des eaux usées sont interdits et doivent être orientés vers le système pluvial en place sur la parcelle après neutralisation du chlore si cela s'avère nécessaire. Seules les eaux de lavage des filtres peuvent être envoyées au réseau d'assainissement des eaux usées.

## EAUX PLUVIALES

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées.

En parallèle à tout projet d'extension, les bâtiments existants dont les eaux pluviales ne sont pas séparées des eaux usées et se déversent dans le réseau public d'assainissement devront procéder à la séparation des eaux de pluie au bénéfice d'un traitement à l'échelle de la parcelle.

L'impossibilité technique du traitement des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle dûment démontrée sera étudiée par le service compétent. En l'absence de dérogation, aucun rejet supplémentaire d'eau pluviale dans le réseau public n'est autorisé.

### **ARTICLE UE 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Abrogé par la loi ALUR.

### **ARTICLE UE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les règles d'implantation ne sont imposées que par rapport aux voies ouvertes à la circulation des véhicules.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre.

### **ARTICLE UE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées en contiguïté avec les limites séparatives ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre.

### **ARTICLE UE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé.

### **ARTICLE UE 9. EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 11. ASPECT EXTERIEUR**

---

### **GENERALITES**

Le projet peut être refusé (ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales) si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Elles doivent représenter une simplicité de volumes, une unité d'aspects de matériaux compatibles avec l'architecture traditionnelle de la région, la tenue générale de la commune et l'harmonie du paysage urbain.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée.
- aux constructions utilisant des techniques bioclimatiques.

## **ARTICLE UE 12. STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

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

Le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par les constructions, les travaux et les ouvrages envisagés.

## **ARTICLE UE 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les surfaces laissées libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées.

## **ARTICLE UE 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Abrogé par la loi ALUR.

## **ARTICLE UE 15. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

L'installation de dispositifs spécifiques à l'utilisation des énergies renouvelables doit être intégrée à la façade ou à la toiture (lorsque la construction comporte un ou plusieurs pans) sauf contrainte technique justifiée.

## **ARTICLE UE 16. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

---

Non réglementé.

## CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

### VOCATION DE LA ZONE

La zone UY correspond à **espace urbain équipé à vocation dominante d'activités industrielles.**

#### Périmètres particuliers

Dans la zone UY sont distingués :

- **Le périmètre du Plan de Prévention des Risques Technologiques (partiellement, au Sud du territoire)**
- **Les périmètres de zones de dangers liés à la présence de canalisation de matière dangereuse** mentionnés par l'Arrêté Préfectoral n°38-2017-03-15-016. Il convient de se reporter aux dispositions générales du règlement.

#### Risques naturels

A zone UY comprend un secteur exposé à des risques de glissement de terrain :

- Zone constructible sous conditions, liée au risque de glissement de terrain (Bg)

### ARTICLE UY 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdits :**

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage agricole et forestier
- les constructions à usage commercial,
- les constructions à usage hôtelière.

**De part et d'autre des canalisations de transport de matière dangereuse, il convient par ailleurs de se reporter aux interdictions définies au sein des dispositions générales du présent règlement (article 4).**

### ARTICLE UY 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques Technologiques (consultable en annexe du PLU) :**

- Les constructions à vocation industrielle ou artisanale,
- Les constructions à usage de bureaux,
- Les entrepôts,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,

**De part et d'autre des canalisations de transport de matière dangereuse reporté**  
**convient par ailleurs de se reporter aux conditions particulières définies au sein des dispositions générales du présent règlement (article 4).**

**Dans les secteurs exposés aux risques naturels, les conditions suivantes s'appliquent :**

- **Dans les secteurs exposés au risque faible de glissement de terrain (Bg) et/ou d'affaissement de terrain (Bf)**
- Les constructions sont autorisées à condition que les eaux usées, pluviales et de drainage soient rejetées dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, ou soient rejetées dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques.
  - Les affouillements et exhaussements sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

### **ARTICLE UY 3. ACCES ET VOIRIE**

---

#### **ACCES**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Les permis de construire seront refusés si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

#### **VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations ou constructions qu'elles doivent desservir.

**En cas de création d'une voie nouvelle, la largeur de la plateforme doit respecter une largeur minimale de 7 mètres.**

### **ARTICLE UY 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

**Dans les secteurs exposés au risque de glissement de terrain et/ou d'affaissement de terrain**, les rejets des eaux usées, pluviales et de drainage doivent être réalisés soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux. Ainsi, l'infiltration des eaux est interdite.

#### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Il est rappelé que les puits de forage sont soumis à déclaration préalable.

Les alimentations des piscines doivent être déconnectées du réseau d'eau potable et les dispositifs automatisés doivent par conséquent être bannis.

## EAUX USEES

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment le zonage d'assainissement.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Les rejets des eaux de vidange des piscines dans le réseau d'assainissement des eaux usées sont interdits et doivent être orientés vers le système pluvial en place sur la parcelle après neutralisation du chlore si cela s'avère nécessaire. Seules les eaux de lavage des filtres peuvent être envoyées au réseau d'assainissement des eaux usées.

## EAUX PLUVIALES

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées.

En parallèle à tout projet d'extension, les bâtiments existants dont les eaux pluviales ne sont pas séparées des eaux usées et se déversent dans le réseau public d'assainissement devront procéder à la séparation des eaux de pluie au bénéfice d'un traitement à l'échelle de la parcelle.

L'impossibilité technique du traitement des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle dument démontrée sera étudiée par le service compétent. En l'absence de dérogation, aucun rejet supplémentaire d'eau pluviale dans le réseau public n'est autorisé.

## ARTICLE UY 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR.

## ARTICLE UY 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation ne sont imposées que par rapport aux voies ouvertes à la circulation des véhicules.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait minimal de 10 mètres.

Une implantation différente est autorisée dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension, de surélévation des constructions existantes implantée différemment de la règle générale sans diminution du retrait existant.

## ARTICLE UY 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (h/2) sans pouvoir être inférieur à 7 mètres.

Une implantation différente est autorisée dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension, de surélévation des constructions existantes implantée différemment de la règle générale sans diminution du retrait existant.

## ARTICLE UY 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

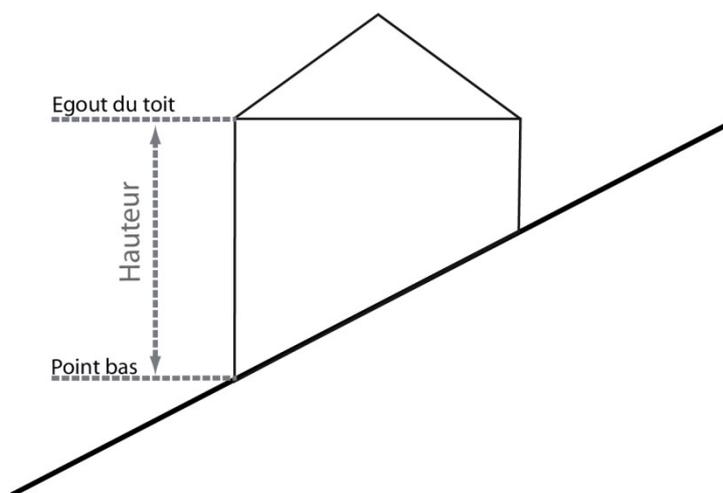
## ARTICLE UY 9. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de tous les bâtiments, y compris les bureaux, ne peut excéder 50% de l'unité foncière.

Lorsqu'il s'agit d'entrepôt, l'emprise au sol peut être portée à 70%.

## ARTICLE UY 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre l'épave du toit et le niveau du sol **avant** travaux. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau du sol le plus bas de la construction avant travaux. Un plan en coupe(s) pourra être exigé afin de faire apparaître la hauteur de la construction par rapport au terrain naturel.



La hauteur maximum est fixée à **8 mètres** pour les bureaux. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

## ARTICLE UY 11. ASPECT EXTERIEUR

### GENERALITES

Le projet peut être refusé (ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales) si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Elles doivent représenter une simplicité de volumes, une unité d'aspects de matériaux compatibles avec l'architecture traditionnelle de la région, la tenue générale de la commune et l'harmonie du paysage urbain.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'
- aux constructions utilisant des techniques bioclimatiques.

#### ASPECT DES FAÇADES

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini:

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Les matériaux de façades (enduits, parements, bardages, menuiseries extérieures...) doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti. Ils seront basés sur des teintes allant du blanc grisé au gris pour les enduits, bardages et panneaux métalliques.

Les constructions non accolées de toutes sortes entièrement composées en tôle et/ou en fibrociment sont interdites.

#### ASPECT DES TOITURES

Un traitement architectural et une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes ou des formes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes qui devront s'harmoniser entre elles dans le paysage au regard des perceptions lointaines notamment depuis le coteau.

Les matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits en toitures.

#### ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures doivent être compatibles avec le paysage urbain recherché, à terme, ainsi que les usages locaux, quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux.

L'implantation et la hauteur des éléments de clôtures doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. Ces éléments de clôture pourront faire l'objet de prescriptions particulières de l'autorité compétente à proximité des intersections de toutes voies privées et publiques ouvertes à la circulation, afin d'améliorer la visibilité aux carrefours.

Si elles existent, les clôtures doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- ✓ une clôture constituée de grille ou grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres à laquelle peut être adjointe une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres, ces hauteurs pouvant être portées jusqu'à 2,50 mètres.
- ✓ les clôtures végétales (haies) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants (lauriers, ...) et feuillages caduques (charmilles, érables, forsithia, cornouiller, troènes, aubépines lilas, ...).

#### ARTICLE UY 12. STATIONNEMENT DES VEHICULES

---

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

Le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par les constructions, les travaux et les ouvrages envisagés.

### **ARTICLE UY 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les surfaces laissées libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées.

Les espaces non affectés à la construction ou au stationnement doivent représenter 15% de l'unité foncière et être engazonnés et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de surface engazonnée.

Les marges de recul exigées et non affectées doivent être traitées en espaces verts.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées et équipés de séparateurs d'hydrocarbures.

Des écrans de verdure, constitués de haies vives de plusieurs essences locales, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, ou dépôts, admis dans la zone.

### **ARTICLE UY 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Abrogé par la loi ALUR.

### **ARTICLE UY 15. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

### **ARTICLE UY 16. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

---

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 07/11/2023

Reçu en préfecture le 07/11/2023

Publié le 07/11/2023



ID : 038-200085751-20231107-D\_2023\_277-DE

# TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

---

Envoyé en préfecture le 07/11/2023

Reçu en préfecture le 07/11/2023

Publié le 07/11/2023



ID : 038-200085751-20231107-D\_2023\_277-DE

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### VOCATION DE LA ZONE

La zone 1AU correspond à des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation et situés à l'intérieur du tissu urbain constitué.

#### Périmètres particuliers

Dans la zone 1AU sont distingués :

- **Trois secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation** : les constructions, aménagements et installations doivent respecter les principes définis dans les orientations du secteur de la Pertuisière, de la Montée de Louze et de Bois Pilon.
- **Le périmètre de protection éloignée du captage en eau potable (Servitude d'Utilité Publique). Les prescriptions du périmètre de protection éloignée du champ captant des lles sont en annexe sanitaire relative à la DUP du Champ captant des lles (puits n°1 à 5) du 2 mars 2010.**
- **Une servitude de mixité sociale** à l'intérieur de laquelle les opérations de logements doivent affecter un pourcentage de logements à vocation sociale au sein du programme de logements envisagés,
- **Des périmètres d'isolement acoustiques** établis de part et d'autre du bord de la chaussée des tronçons d'infrastructures mentionnés par l'Arrêté Préfectoral N°2012-326-0019 consultable en annexe du PLU.

#### Risques naturels

La zone 1AU comprend des secteurs exposés à des risques d'inondation (sous-type inondation de pied de versant ou remontée de nappe), de ruissellement par versant, de glissement de terrain et d'affaissement de terrain :

- Zone constructible sous conditions, liée au risque de ruissellement par versant (Bv)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque de glissement de terrain (Bg)

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (carte des aléas).

### ARTICLE 1AU 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage industriel et commercial
- les constructions à usage agricole et forestier
- Les carrières
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- Les garages collectifs de caravanes
- Le camping et le stationnement supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas strictement nécessaires à des aménagements, constructions et installations admises dans la zone.

**Sont également interdits dans les secteurs exposés aux risques naturels :**

- **Dans les secteurs exposés aux risques moyen (Bi'2) et faible (Bi'1) d'inondation en pied de versant**

- Les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux de réduction de la hauteur des constructions doivent être réalisés de manière à réduire le risque,
- Le changement de destination des constructions situées en dessous des niveaux de références de +0,5 m par rapport au terrain naturel défini pour le secteur Bi'1 et de +1 mètre par rapport au terrain naturel défini pour le secteur Bi'2.
- Les constructions nouvelles supérieures à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher dont le niveau de premier plancher est situé en dessous des niveaux de références de +0,5 mètre par rapport au terrain naturel défini pour le secteur Bi'1 et de +1 mètre par rapport au terrain naturel défini pour le secteur Bi'2.

## **ARTICLE 1AU 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **A) Les constructions et occupations sont autorisées à condition**

- d'être compatibles avec les principes formulés par les orientations d'aménagement et de programmation définies pour les secteurs de la Pertuisière, de la Montée de Louze et de Bois Pilon,
- d'intégrer une opération d'aménagement d'ensemble réalisée portant sur la totalité de chaque zone ou à l'échelle des périmètres opérationnels lorsqu'ils existent (il convient notamment de se référer aux secteurs de la montée de Louze et de la Pertuisière).
- de respecter la servitude de mixité sociale applicable pour l'ensemble des secteurs fixée à 20% de logements locatifs sociaux pour chaque opération.

### **B) Les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles que drogueries, laveries, boulangeries, postes de peinture et d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations-service, etc...).
- Les établissements artisanaux s'ils ne génèrent pas de gêne pour l'habitat (nuisances sonores, olfactives, surcharge des réseaux...).
- Les entrepôts sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 150m<sup>2</sup>.
- Les affouillements et les exhaussements de sol à conditions qu'ils soient nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone

### **C) A l'intérieur des périmètres de servitudes de mixité sociale délimitée sur le document graphique :**

- Les programmes des opérations de logements doivent prévoir la réalisation de 20% de logements locatifs sociaux.

### **D) De plus, dans les secteurs exposés aux risques naturels, les conditions suivantes s'appliquent :**

#### **→ Dans les secteurs exposés au risque faible de ruissellement sur versant (Bv)**

- Les constructions sont autorisées à condition que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 mètre de hauteur par un ouvrage déflecteur.

#### **→ Dans les secteurs exposés au risque faible de glissement de terrain (Bg)**

- Les constructions sont autorisées à condition que les eaux usées, pluviales et de drainage soient rejetées dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, ou soient rejetées dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques.

## ARTICLE 1AU 3. ACCES ET VOIRIE

---

### ACCES

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, voie judiciaire ou acte sous seing privé enregistré au Bureau des Hypothèques, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Les permis de construire seront refusés si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

### VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations ou constructions qu'elles doivent desservir.

**En cas de création d'une voie nouvelle, la largeur de la plateforme doit respecter les dimensions suivantes :**

- **Une largeur minimale de 8,5 mètres pour les voies principales structurantes,**
- **Une largeur minimale de 5,5 mètres pour les voies secondaires.**

Les voies traversantes doivent être privilégiées aux voies en impasse.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

En cas d'impossibilité de réaliser un maillage à terme, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ne pas faire obstacle à leur prolongement en respect, le cas échéant, des orientations d'aménagement.

Lorsqu'elles sont destinées à desservir plus de deux logements, les impasses comporteront à leur extrémité une aire de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tour et respectant les conditions de sécurité définies par les services d'incendie et de secours.

## ARTICLE 1AU 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

**Dans les secteurs exposés au risque de glissement de terrain et/ou d'affaissement de terrain,** les rejets des eaux usées, pluviales et de drainage doivent être réalisés soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux. Ainsi, l'infiltration des eaux est interdite.

## EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Il est rappelé que les puits de forage sont soumis à déclaration préalable.

Les alimentations des piscines doivent être déconnectés du réseau d'eau potable. Les systèmes de niveau constant automatisés doivent par conséquent être bannis.

## EAUX USEES

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment le zonage d'assainissement.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Les rejets des eaux de vidange des piscines dans le réseau d'assainissement des eaux usées sont interdits et doivent être orientés vers le système pluvial en place sur la parcelle après neutralisation du chlore si cela s'avère nécessaire. Seules les eaux de lavage des filtres peuvent être envoyées au réseau d'assainissement des eaux usées.

## EAUX PLUVIALES

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées.

En parallèle à tout projet d'extension, les bâtiments existants dont les eaux pluviales ne sont pas séparées des eaux usées et se déversent dans le réseau public d'assainissement devront procéder à la séparation des eaux de pluie au bénéfice d'un traitement à l'échelle de la parcelle.

L'impossibilité technique du traitement des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle dument démontrée sera étudiée par le service compétent. En l'absence de dérogation, aucun rejet supplémentaire d'eau pluviale dans le réseau public n'est autorisé.

## **ARTICLE 1AU 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Abrogé par la loi ALUR.

## **ARTICLE 1AU 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En cas de dépassement sur domaine public, les éléments tels que les dépassés de toiture, auvents ou éléments de protection solaire extérieurs de façade, marquises, sont admis à plus de 2.50 m de hauteur, s'ils ne surplombent pas une chaussée de circulation automobile.

Les gaines d'évacuation en surplomb du domaine public sont interdites.

Les paraboles en surplomb du domaine public sont interdites.

**A) PRINCIPE :**

Les règles d'implantation ne sont imposées que par rapport aux voies ouvertes à la circulation des véhicules.

**Les constructions doivent être implantées :**

- soit à l'**alignement des voies et emprises publiques**,
- soit en respectant un **retrait minimal de 2,5 mètres par rapport à l'alignement ou la limite de la voie**.

**B) EXCEPTIONS :**

Une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre.

## **ARTICLE 1AU 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

**A) PRINCIPE :**

Le calcul doit être déterminé par rapport au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels (toitures, balcons, saillies, encorbellements) à condition que leur profondeur ne dépasse pas 0,5 mètre.

Les constructions doivent être implantées

- soit en **contiguïté** avec une ou plusieurs limites séparatives. Dans le cas d'implantation en limite, la façade de la construction jouxtant la limite ne doit pas comporter d'ouvertures.
- soit en respectant un retrait minimal correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (h/2) sans pouvoir être inférieur à **4 mètres** par rapport à cette même limite.

**B) EXCEPTIONS :**

Une implantation différente est autorisée :

- pour les piscines qui doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 2,5 mètres.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui doivent être implantées en contiguïté avec les limites séparatives ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre.

## **ARTICLE 1AU 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Sauf si elles sont accolées ou si leur surface de plancher est inférieure à 12m<sup>2</sup>, les constructions doivent respecter les unes par rapport aux autres une distance minimale (mesurée en tout point de la construction) **de 4 mètres**.

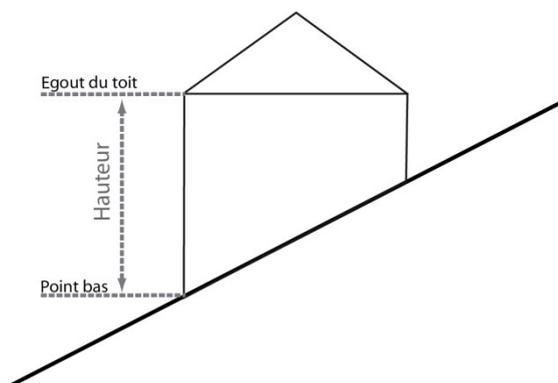
## **ARTICLE 1AU 9. EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

## ARTICLE 1AU 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre l'égout du toit et le niveau du sol **avant** travaux. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau du sol le plus bas de la construction avant travaux. Un plan en coupe(s) pourra être exigé afin de faire apparaître la hauteur de la construction par rapport au terrain naturel.



La hauteur maximum est fixée à **9 mètres**. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être exemptés de la règle de hauteur.

## ARTICLE 1AU 11. ASPECT EXTERIEUR

### GENERALITES

Le projet peut être refusé (ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales) si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Elles doivent représenter une simplicité de volumes, une unité d'aspects de matériaux et l'harmonie du paysage urbain.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée.
- aux constructions utilisant des techniques bioclimatiques.

### ADAPTATION AU TERRAIN

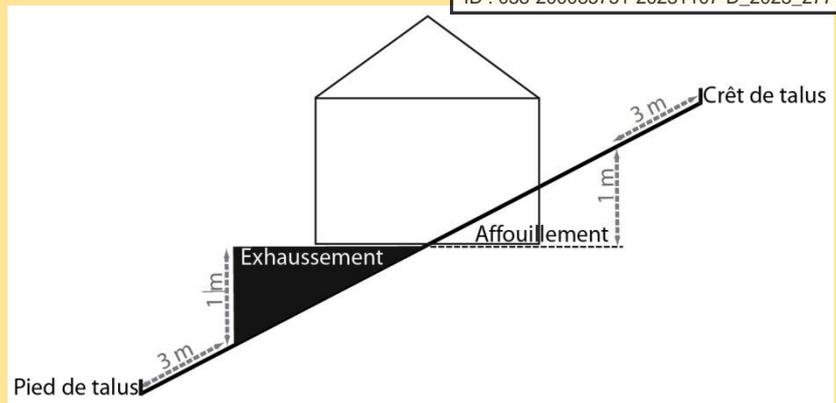
Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

**Dans le cas de terrain en pente :**

> Les affouillements ne doivent pas excéder une profondeur de 1 mètre par rapport au terrain naturel mesurée à partir du point le plus haut.

> Les exhaussements ne doivent pas excéder une hauteur de 1 mètre par rapport au terrain naturel mesurée à partir du point le plus bas.

> Dans tous les cas, les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins de 3 mètres des limites.



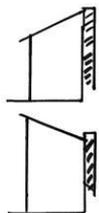
## TOITURES

### Pentes de toiture

Dans le cas de toiture en pente, les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente compris entre 30 et 40 % pour les bâtiments d'habitation. Les ouvertures non intégrées à la pente de toit sont interdites. Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toit devra être en harmonie avec l'existant.

Les constructions à usage d'activités économiques, les auvents et vérandas peuvent présenter des pentes plus faibles.

Les toitures à une seule pente sont autorisées dans les cas suivants et devront respecter le schéma ci-après :



- Pour l'extension de bâtiments existants adossée au bâtiment principal ;
- Pour un bâtiment annexe dans la mesure où il est adossé à un bâtiment existant implanté en limite séparative ou à un mur de clôture ;
- Pour un bâtiment annexe n'excédant pas une superficie de 20 m<sup>2</sup> quel que soit sa localisation.

Les toitures plates sont autorisées qu'elles soient ou non végétalisées.

### Couvertures

Les matériaux de couvertures doivent être de teinte rouge nuancé, terre cuite vieillie (ou teinte similaire) à l'exclusion des teintes noires (de type ardoise). Cette disposition concernant la couverture des toitures ne s'applique pas en cas d'installation de dispositifs spécifiques à l'utilisation des énergies renouvelables et pour les vérandas.

Pour la couverture des toitures des annexes non adossées à un bâtiment existant et présentant une superficie inférieure à 12 m<sup>2</sup>, d'autres teintes sont admises.

Lorsque l'annexe est adossée à un bâtiment existant, la couverture de leur toiture sera à réaliser avec des matériaux et des couleurs identiques à ceux du bâtiment existant auquel elle s'adosse (hormis dans le cas de toitures plates).

Dans le cas d'un bâtiment existant, la réfection des toitures peut utiliser des matériaux identiques à ceux de la construction initiale hormis pour les toitures en structures ondulées.

## FAÇADES

Si les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels (tels que pierres ou bois...) les teintes des façades respecteront le nuancier annexé au présent règlement.

D'autres couleurs pourront néanmoins être admises pour les bâtiments à vocation économique ou à usage d'équipements, ou dans le cadre d'opération de rénovation de bâtiments existants.

Les bâtiments à usage d'habitation individuelle pourront recevoir au maximum deux teintes sur leurs façades.

A moins d'être réalisées en matériaux naturels tel que la pierre ou le bois, les annexes et extensions seront réalisées dans les mêmes nuances que le bâtiment principal.

La finition des enduits sera de préférence de grain assez fin (grain fin à moyen, gratté). Les enduits rustiques ou projetés à fort relief (rustique) sont à éviter.

Les gaines d'évacuation en surplomb du domaine public sont interdites, sauf impératif technique dûment motivé. Dans ce cas, elles seront coffrées dans un conduit enduit à l'identique de la façade.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques...) est interdit.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'applique pas aux parois des piscines, des vérandas et des serres ainsi qu'aux installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

## CLOTURES

### **Le long des voies (publiques ou privées)**

Les clôtures doivent être constituées :

- ✓ soit de murs pleins maçonnés, enduit ou en galet, comprenant des couvertines, d'1,20 mètre de hauteur. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, béton, enduit ciment gris) est interdit. Les eaux pluviales issues des murs de clôtures doivent être traitées à la parcelle.
- ✓ soit de murs-bahuts (d'une hauteur maximale de 1,20 mètre) surmontés de grilles, grillages, lisses ou traverses sans que la hauteur totale ne puisse excéder 1,80 mètre de hauteur.
- ✓ soit d'une haie végétale mixte, composée d'essences caduques et persistantes.

Les clôtures peuvent être doublées de végétaux d'essences locales diversifiées dans la limite d'1,80 mètre de hauteur.

En cas de mauvaise visibilité, les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (pan coupé par exemple).

### **Sur limites séparatives :**

Les clôtures ne devront pas dépasser 1,80 m mesuré à partir du terrain naturel avant travaux.

Dans le cas de clôture composée d'une haie d'essences locales diversifiées, la hauteur totale ne doit pas excéder 1,8 mètre.

Les maçonneries et menuiseries des clôtures devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

## DIVERS

Les boîtes aux lettres et les coffres techniques doivent être intégrés aux murs de clôture ou à la construction.

## **ARTICLE 1AU 12. STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### → **Pour les constructions à usage d'habitation :**

Il est exigé 2 places par logement dont 1 incorporée dans le volume de la construction ou couverte.

De plus, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il sera exigé une place « visiteur » par tranche achevée de 3 logements.

Les immeubles collectifs d'habitations devront comporter un local à vélos de plain-pied et couvert (ou abri extérieur) à raison d'un emplacement par logement.

### → **Pour les constructions à destination de bureaux :**

Les espaces de stationnement doivent représenter 35% de la surface de plancher.

Les bureaux devront comporter un local à vélo de plain-pied d'une superficie minimale de 3m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### → **Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :**

Jusqu'à 250m<sup>2</sup> de surface de plancher : il n'est pas fixé d'obligation de création de place.

Au-delà de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher : les espaces de stationnement doivent représenter 35% de la surface de plancher ; il est de plus exigé un espace spécifique permettant les chargements/déchargements de marchandises.

### → **Pour les constructions à destination d'hôtellerie :**

Il est exigé une place par chambre.

## **ARTICLE 1AU 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces laissées libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées.

Les espaces libres de pleine terre doivent couvrir un minimum de 30% de l'unité foncière (les stationnements et les voies de desserte peuvent entrer dans le calcul des espaces libres de pleine terre s'ils ne sont pas imperméabilisés).

## **ARTICLE 1AU 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Abrogé par la loi ALUR.

## **ARTICLE 1AU 15. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'installation de dispositifs spécifiques à l'utilisation des énergies renouvelables doit être intégrée à la façade ou à la toiture (lorsque la construction comporte un ou plusieurs pans) sauf contrainte technique justifiée.

## **ARTICLE 1AU 16. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Lors de constructions nouvelles, les fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé doivent être prévus.

## CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

### VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'un espace naturel insuffisamment équipé (notamment en ce qui concerne la desserte et/ou les accès) destiné à être urbanisé à très long terme.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'une modification ou d'une révision du document d'urbanisme en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour les zones 2AU.

### ARTICLE 2AU 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage artisanal,
- les constructions à usage commercial,
- les constructions à usage de bureaux,
- les constructions à usage d'entrepôt,
- les constructions à usage d'hôtellerie,
- les constructions à usage agricole et forestier.

### ARTICLE 2AU 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

- ✓ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition d'être liées à des renforcements des capacités des réseaux et/ou de la voirie ou en vue d'une ouverture à l'urbanisation.
- ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous réserve d'être liées au remblaiement de la zone pour son réaménagement et son utilisation future.

A l'intérieur des périmètres de servitudes de mixité sociale délimitée sur le document graphique :

- Les programmes des opérations de logements doivent prévoir la réalisation de 20% de logements locatifs sociaux.

DANS LES SECTEURS EXPOSÉS AUX AUTRES RISQUES NATURELS NON PRIS EN COMPTER PAR LE PPRI, LES CONDITIONS SUIVANTES S'APPLIQUENT :

#### Dans les secteurs exposés au risque faible de ruissellement sur versant (Bv)

- Les constructions sont autorisées à condition que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.

#### Dans les secteurs exposés au risque faible de glissement de terrain (Bg)

- Les constructions sont autorisées à condition que les eaux usées, pluviales et de drainage soient rejetées dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou

de suffosion, ou soient rejetées dans un exutoire superficiel capable de  
sans aggraver les risques.

### **ARTICLE 2AU 3. ACCES ET VOIRIE**

---

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 4. DESERTE PAR LES RESEAUX**

---

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Abrogé par la loi ALUR.

### **ARTICLE 2AU 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées :

- ✓ soit à l'alignement des voies et emprises publiques
- ✓ soit en respectant un retrait minimal de 1 mètre.

### **ARTICLE 2AU 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées :

- ✓ soit en contiguïté avec une ou plusieurs séparatives,
- ✓ soit en respectant un retrait minimal de 1 mètre.

### **ARTICLE 2AU 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 9. EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 11. ASPECT EXTERIEUR**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 12. STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Abrogé par la loi ALUR.

## **ARTICLE 2AU 15. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 16. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

---

Non réglementé.

# TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Envoyé en préfecture le 07/11/2023

Reçu en préfecture le 07/11/2023

Publié le 07/11/2023



ID : 038-200085751-20231107-D\_2023\_277-DE

## CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone agricole, équipée ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation afin de permettre au secteur agricole de se développer et de marquer la vocation agricole des terrains.

Elle comprend un secteur Ax lié à une activité d'extraction autorisée par arrêté préfectoral.

#### Périmètres particuliers

Dans la zone A sont distingués :

- **Des périmètres d'isolement acoustiques** établis de part et d'autre du bord de la chaussée des tronçons d'infrastructures mentionnés par l'Arrêté Préfectoral N°2012-326-0019 consultable en annexe du PLU.
- **Le périmètre de protection rapprochée et éloignées du captage en eau potable (Servitude d'Utilité Publique).** Les prescriptions du périmètre de protection rapprochée et éloignée du champ captant des Iles sont en annexe sanitaire relative à la DUP du Champ captant des Iles (puits n°1 à 5) du 2 mars 2010.
- **Le périmètre du Plan de Prévention des Risques Technologiques (partiellement, au Sud du territoire).**
- **Les périmètres de zones de dangers liés à la présence de canalisation de matière dangereuse** mentionnés par l'Arrêté Préfectoral n°38-2017-03-15-016. Il convient de se reporter aux dispositions générales du règlement.

#### Risques naturels

La zone A comprend des secteurs exposés à des risques d'inondation (sous-type inondation de pied de versant ou remontée de nappe), de ruissellement par versant, de glissement de terrain et d'affaissement de terrain :

- Zone constructible sous conditions, liée au risque de ruissellement par versant (Bv)
- Zone inconstructible liée au risque de ruissellement par versant (RV)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque de glissement de terrain (Bg)
- Zone inconstructible liée au risque de glissement de terrain (RG)

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (carte des aléas).

## **ARTICLE A 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol exceptées celles autorisées à l'article A 2.

**De part et d'autre des canalisations de transport de matière dangereuse, il convient par ailleurs de se reporter aux interdictions définies au sein des dispositions générales du présent règlement (article 4).**

## **ARTICLE A 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

DANS LES SECTEURS EXPOSES AUX AUTRES RISQUES NATURELS NON PRIS EN COMPTE PAR LE PPRI, LES CONDITIONS SUIVANTES S'APPLIQUENT :

→ **Dans les secteurs exposés au risque faible de ruissellement sur versant (Bv)**

- Les constructions sont autorisées à condition que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.

→ **Dans les secteurs exposés au risque faible de glissement de terrain (Bg)**

- Les constructions sont autorisées à condition que les eaux usées, pluviales et de drainage soient rejetées dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, ou soient rejetées dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques.

→ **Dans les secteurs exposés aux risques moyen à fort de ruissellement par versant (RV)**

- Une marge de recul de 5 mètres par rapport à l'axe de l'écoulement doit être respectée.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée à condition que les dommages n'aient pas de lien avec le risque identifié et sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de vulnérabilité des biens.
- Les abris et les annexes des bâtiments d'habitation sont autorisés à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas aggraver le risque existant.

→ **Dans les secteurs exposés aux risques moyen à fort de glissement de terrain (RG)**

- La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée à condition que les dommages n'aient pas de lien avec le risque identifié et sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de vulnérabilité des biens.
- Les abris et les annexes des bâtiments d'habitation sont autorisés à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas aggraver le risque existant.

SONT AUTORISEES, SOUS CONDITIONS DE RESPECTER LA SE  
DES CAPTAGES, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SUIVANTES :

- Les constructions, travaux, ouvrages et installations **nécessaires et liées à l'activité agricole** en zone A (bâtiments agricoles, serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation, locaux de vente des produits à la ferme notamment),
- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations **à destination d'habitation** dès lors qu'ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole existante qu'ils sont implantés à proximité immédiate de cette dernière.
- Dès lors qu'ils constituent **des compléments à une exploitation agricole**, les installations de tourisme à la ferme dans le cadre de l'aménagement et de l'extension mesurée de bâtiments existants et les campings à la ferme,
- Les constructions, installations et ouvrages **nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** sous réserve qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement d'une exploitation,
- Pour les bâtiments **non liés à l'activité agricole**, les travaux d'aménagement et l'extension mesurée sans changement de destination des constructions d'habitation existantes et sous conditions de respecter les dispositions **de l'article A9**.

**DE PART ET D'AUTRE DES CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERE DANGEREUSE REPORTEES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE**, il convient par ailleurs de se reporter aux conditions particulières définies au sein des dispositions générales du présent règlement (article 4).

DANS LE SOUS-SECTEUR AX SONT AUTORISEES :

- Les carrières ainsi que les activités minérales, dont la valorisation des déchets inertes du BTP et les installations de traitement des matériaux par concassage criblage qui y sont associés.

### **ARTICLE A 3. ACCES ET VOIRIE**

---

#### **ACCES**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, voie judiciaire ou acte sous seing privé enregistré au Bureau des Hypothèques, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Les permis de construire seront refusés si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

#### **VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations ou constructions qu'elles doivent desservir.

## **ARTICLE A 4. DESERTE PAR LES RESEAUX**

**Dans les secteurs exposés au risque de glissement de terrain et/ou d'affaissement de terrain**, les rejets des eaux usées, pluviales et de drainage doivent être réalisés soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux. Ainsi, l'infiltration des eaux est interdite.

### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Les alimentations des piscines doivent être déconnectés du réseau d'eau potable. Les systèmes de niveau constant automatisés doivent par conséquent être bannis.

### **E A U X U S E E S**

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment le zonage d'assainissement.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Les rejets des eaux de vidange des piscines dans le réseau d'assainissement des eaux usées sont interdits et doivent être orientés vers le système pluvial en place sur la parcelle après neutralisation du chlore si cela s'avère nécessaire. Seules les eaux de lavage des filtres peuvent être envoyées au réseau d'assainissement des eaux usées.

### **E A U X P L U V I A L E S**

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées.

En parallèle à tout projet d'extension, les bâtiments existants dont les eaux pluviales ne sont pas séparées des eaux usées et se déversent dans le réseau public d'assainissement devront procéder à la séparation des eaux de pluie au bénéfice d'un traitement à l'échelle de la parcelle.

L'impossibilité technique du traitement des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle dument démontrée sera étudiée par le service compétent. En l'absence de dérogation, aucun rejet supplémentaire d'eau pluviale dans le réseau public n'est autorisé.

## **ARTICLE A 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Abrogé par la loi ALUR.

## **ARTICLE A 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **A) PRINCIPE :**

Les constructions doivent être édifiées en respectant **un recul de 5 mètres minimum** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

### **B) EXCEPTIONS :**

Une implantation différente est autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre.

## **ARTICLE A 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **A) PRINCIPE :**

Le calcul doit être déterminé par rapport au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels (toitures, balcons, saillies, encorbellements) à condition que leur profondeur ne dépasse pas 0,5 mètre.

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal correspondant à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à **4 mètres** par rapport à cette même limite.

### **B) EXCEPTIONS :**

Une implantation différente est autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui doivent être implantées en contiguïté avec les limites séparatives ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre.

## **ARTICLE A 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE A 9. EMPRISE AU SOL**

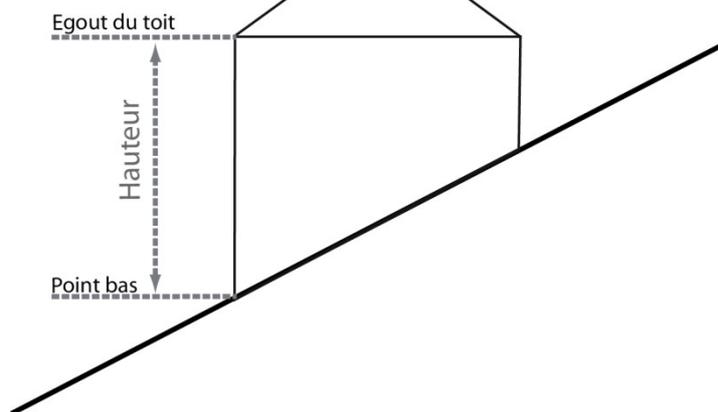
---

Les extensions des constructions d'habitation ne doivent pas excéder 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dans la limite d'une enveloppe totale de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **ARTICLE A 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre l'égout du toit et le niveau du sol **avant** travaux. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau du sol le plus bas de la construction avant travaux. Un plan en coupe(s) pourra être exigé afin de faire apparaître la hauteur de la construction par rapport au terrain naturel.



#### **Dans l'ensemble de la zone A :**

- ✓ La hauteur des constructions ne doit pas excéder **12 mètres** pour les constructions agricoles et **6 mètres** pour les constructions à usage d'habitation.
- ✓ Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être exemptées de la règle de hauteur.

### **ARTICLE A 11. ASPECT EXTERIEUR**

---

#### GENERALITES

Le projet peut être refusé (ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales) si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **ARTICLE A 12. STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Le stationnement doit répondre aux besoins engendrés par les constructions, les travaux et les ouvrages envisagés.

Le stationnement devra dans tous les cas être prévu en dehors des voies et espaces publics et adapté à l'usage.

### **ARTICLE A 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les surfaces laissées libres de toute construction doivent être aménagées et plantées.

### **ARTICLE A 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Non réglementé.

**ARTICLE A 15. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS  
ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET  
ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

**ARTICLE A 16. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS  
ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS  
NUMERIQUES**

---

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 07/11/2023

Reçu en préfecture le 07/11/2023

Publié le 07/11/2023



ID : 038-200085751-20231107-D\_2023\_277-DE

# TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Envoyé en préfecture le 07/11/2023

Reçu en préfecture le 07/11/2023

Publié le 07/11/2023



ID : 038-200085751-20231107-D\_2023\_277-DE

## CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique, esthétique ou écologique ou de leur caractère d'espaces naturels (N).

Elle comprend également des secteurs particuliers :

- un secteur Ngv délimitée autour d'une aire d'accueil des gens du voyage,
- un secteur Nz délimité sur l'île de la Platière, le Rhône et ses abords.

### Périmètres particuliers

Dans la zone N sont distingués :

- **Des périmètres d'isolement acoustiques** établis de part et d'autre du bord de la chaussée des tronçons d'infrastructures mentionnés par l'Arrêté Préfectoral N°2012-326-0019 consultable en annexe du PLU.
- **Le périmètre de protection immédiate et rapprochée du captage en eau potable (Servitude d'Utilité Publique).**  
Les prescriptions du périmètre de protection du champ captant des lles sont en annexe sanitaire relative à la DUP du Champ captant des lles (puits n°1 à 5) du 2 mars 2010.
- **Le périmètre du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI)**
- **Le périmètre du Plan de Prévention des Risques Technologiques (partiellement, au Sud du territoire)**
- **Les périmètres de zones de dangers liés à la présence de canalisation de matière dangereuse** mentionnés par l'Arrêté Préfectoral n°38-2017-03-15-016. Il convient de se reporter aux dispositions générales du règlement.

### Risques naturels

La zone N comprend des secteurs exposés à des risques d'inondation (sous-type inondation de pied de versant ou remontée de nappe), de ruissellement par versant, de glissement de terrain et d'affaissement de terrain :

- Zone constructible sous conditions, liée au risque d'inondation en pied de versant (Bi'2)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque de ruissellement par versant (Bv)
- Zone inconstructible lié au risque de ruissellement par versant (RV)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque de glissement de terrain (Bg)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque d'affaissement de terrain (Bf)

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (carte des aléas).

## **ARTICLE N 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol exceptées celles autorisées à l'article N 2.

**De part et d'autre des canalisations de transport de matière dangereuse, il convient par ailleurs de se reporter aux interdictions définies au sein des dispositions générales du présent règlement (article 4).**

## **ARTICLE N 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

DANS LES ZONES INONDABLES REPEREES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE :

Les constructions et installations sont soumises aux dispositions du règlement du PPRI (en annexe du présent PLU).

DE PLUS, DANS LES SECTEURS EXPOSES AUX AUTRES RISQUES NATURELS NON PRIS EN COMPTE PAR LE PPRI, LES CONDITIONS SUIVANTES S'APPLIQUENT :

→ **Dans les secteurs exposés au risque moyen (Bi'2) d'inondation en pied de versant**

- Les extensions des constructions existantes situées en dessous des niveaux de références de +0,5 m par rapport au terrain naturel défini pour le secteur Bi'1 et de +1 m par rapport au terrain naturel défini pour le secteur Bi'2 à condition qu'elles n'excèdent pas inférieures à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

→ **Dans les secteurs exposés au risque faible de ruissellement sur versant (Bv)**

- Les constructions sont autorisées à condition que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.

→ **Dans les secteurs exposés au risque faible de glissement de terrain (Bg) et/ou d'affaissement de terrain (Bf)**

- Les constructions sont autorisées à condition que les eaux usées, pluviales et de drainage soient rejetées dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, ou soient rejetées dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques.

→ **Dans les secteurs exposés au risque moyen à fort de ruissellement par versant (RV)**

- Une marge de recul de 5 mètres par rapport à l'axe de l'écoulement doit être respectée.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée à condition que les dommages n'aient pas de lien avec le risque identifié et sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de vulnérabilité des biens.
- Les abris et les annexes des bâtiments d'habitation sont autorisés à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas aggraver le risque existant.

**DE PART ET D'AUTRE DES CANALISATIONS DE TRANSPORT REPORTEES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE, il convient par ailleurs de se reporter aux conditions particulières définies au sein des dispositions générales du présent règlement (article 4).**

#### DANS LA ZONE N :

- Les constructions et installations liées aux services publics si celles-ci ne remettent pas en cause le caractère naturel du site.
- L'extension modérée ou la surélévation des constructions d'habitation existantes à conditions d'assurer des conditions satisfaisantes d'intégration dans le paysage, de respecter la servitude de protection des captages et dans le respect de l'article 9.
- Les travaux, constructions et installations nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages de la CNR du fait de la concession à but multiple qu'elle a reçu de l'Etat en application de la loi du 27 mars 1921 et des textes subséquents.

#### DANS LE SECTEUR Nz :

- L'aménagement, la réfection, l'adaptation et la réhabilitation des bâtiments existants.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne portent pas atteinte à l'équilibre écologique du site de la Platière.
- Les travaux, constructions et installations nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages de la CNR du fait de la concession à but multiple qu'elle a reçu de l'Etat en application de la loi du 27 mars 1921 et des textes subséquents.

#### DANS LE SECTEUR NGV :

- Les constructions et aménagements nécessaires et liés au bon fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage.

### **ARTICLE N 3. ACCES ET VOIRIE**

---

#### ACCES

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, voie judiciaire ou acte sous seing privé enregistré au Bureau des Hypothèques, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Les permis de construire seront refusés si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne et permettre l'accès des véhicules de secours.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

## VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations ou constructions qu'elles doivent desservir.

## ARTICLE N 4. DESERTE PAR LES RESEAUX

**Dans les secteurs exposés au risque de glissement de terrain et/ou d'affaissement de terrain**, les rejets des eaux usées, pluviales et de drainage doivent être réalisés soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux. Ainsi, l'infiltration des eaux est interdite.

Il convient de se conformer aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°2010-01153 relatif à la servitude de protection du Champ Captant des Iles.

## EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Il est rappelé que les puits de forage sont soumis à déclaration préalable.

Les alimentations des piscines doivent être déconnectés du réseau d'eau potable. Les systèmes de niveau constant automatisés doivent par conséquent être bannis.

## E A U X U S E E S

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment le zonage d'assainissement.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Les rejets des eaux de vidange des piscines dans le réseau d'assainissement des eaux usées sont interdits et doivent être orientés vers le système pluvial en place sur la parcelle après neutralisation du chlore si cela s'avère nécessaire. Seules les eaux de lavage des filtres peuvent être envoyées au réseau d'assainissement des eaux usées.

## E A U X P L U V I A L E S

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées.

## **ARTICLE N 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Abrogé par la loi ALUR.

## **ARTICLE N 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **A) PRINCIPE :**

Dans l'ensemble de la zone N, y compris dans les secteurs Ngv et Nz, les constructions doivent être édifiées en respectant **un recul de 5 mètres minimum** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

### **B) EXCEPTIONS :**

Une implantation différente est autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant **un retrait minimal de 1 mètre**.

## **ARTICLE N 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **A) PRINCIPE :**

Le calcul doit être déterminé par rapport au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels (toitures, balcons, saillies, encorbellements) à condition que leur profondeur ne dépasse pas 0,5 mètre.

Dans l'ensemble de la zone N, y compris dans les secteurs Ngv et Nz, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal correspondant à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à **4 mètres** par rapport à cette même limite.

### **B) EXCEPTIONS :**

Une implantation différente est autorisée :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui doivent être implantées en contiguïté avec les limites séparatives ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre.

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

---

Non réglementé.

## **ARTICLE N 9. EMPRISE AU SOL**

---

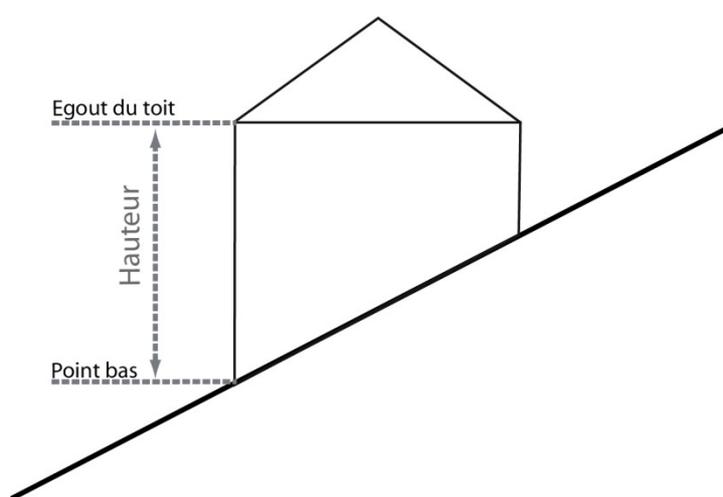
**Dans la zone N (à l'exclusion des secteurs Nz et Ngv) :**

Les extensions des constructions d'habitations ne doivent pas excéder **30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol des constructions existantes dans la limite d'une enveloppe totale de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher**.

**Dans le secteur Ngv**

## ARTICLE N 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre l'égoût du toit et le niveau du sol **avant** travaux. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau du sol le plus bas de la construction avant travaux. Un plan en coupe(s) pourra être exigé afin de faire apparaître la hauteur de la construction par rapport au terrain naturel.



### Dans l'ensemble de la zone N (comprenant les secteurs Nz et Ngv) :

- ✓ La hauteur des constructions ne doit pas excéder **5 mètres**.
- ✓ Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être exemptées de la règle de hauteur.

## ARTICLE N 11. ASPECT EXTERIEUR

### GENERALITES

Le projet peut être refusé (ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales) si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Elles doivent représenter une simplicité de volumes, une unité d'aspects de matériaux compatibles avec l'architecture traditionnelle de la région, la tenue générale de la commune et l'harmonie du paysage urbain.

## ARTICLE N 12. STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement doit répondre aux besoins engendrés par les constructions, les travaux et les ouvrages envisagés.

Le stationnement devra dans tous les cas être prévu en dehors des voies et espaces publics et adapté à l'usage.

### **ARTICLE N 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les surfaces laissées libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement peuvent être aménagées et plantées.

### **ARTICLE N 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Non réglementé.

### **ARTICLE N 15. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

### **ARTICLE N 16. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

---

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 07/11/2023

Reçu en préfecture le 07/11/2023

Publié le 07/11/2023



ID : 038-200085751-20231107-D\_2023\_277-DE

# EMPLACEMENTS RESERVES

Envoyé en préfecture le 07/11/2023

Reçu en préfecture le 07/11/2023

Publié le 07/11/2023



ID : 038-200085751-20231107-D\_2023\_277-DE



<b>Numéro ER</b>	<b>Destination</b>	<b>Bénéficiaire</b>	<b>Superficie approximative (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Références cadastrales</b>
<b>1</b>	<i>Aménagement de la voirie</i>	<i>Commune</i>	<i>180 m<sup>2</sup></i>	<i>AS159, AS160</i>
<b>2</b>	<i>Aménagement d'un espace public végétalisé</i> <i>Ilot de verdure</i>	<i>Commune</i>	<i>151 m<sup>2</sup></i>	<i>AY61, AY62</i>
<b>3</b>	<i>Elargissement de carrefour et aménagement de stationnement</i>	<i>Commune</i>	<i>244m<sup>2</sup></i>	<i>AY160, AY161</i>
<b>4</b>	<i>Extension du groupe scolaire Bayard</i>	<i>Commune</i>	<i>591 m<sup>2</sup></i>	<i>AS252</i>
<b>5</b>	<i>Aménagement d'un parking paysagé</i>	<i>Commune</i>	<i>576 m<sup>2</sup></i>	<i>AY381, AY384, AY385</i>
<b>6</b>	<i>Réalisation d'un bassin d'infiltration des eaux pluviales</i>	<i>Régie d'assainissement du Pays Roussillonnais</i>	<i>8100 m<sup>2</sup></i>	<i>BB1, BB2</i>
<b>7</b>	<i>Extension du cimetière</i>	<i>Commune</i>	<i>1354 m<sup>2</sup></i>	<i>AS135, AS140, AS141, AS144, AS149, AS150, AS153, AS154, AS165, AS166</i>
<b>8</b>	<i>Création d'une liaison piétonne entre l'avenue Jacques Prévert et l'avenue de l'Espoir</i>	<i>Commune</i>	<i>916 m<sup>2</sup></i>	<i>AY90</i>
<b>9</b>	<i>Extension du groupe scolaire des Ayencins</i>	<i>Commune</i>	<i>1191 m<sup>2</sup></i>	<i>AY226</i>
<b>10</b>	<i>Aménagement d'un bassin de stockage eaux usées/eaux pluviales</i>	<i>Régie d'assainissement du Pays Roussillonnais</i>	<i>4800 m<sup>2</sup></i>	<i>BA204</i>

Envoyé en préfecture le 07/11/2023

Reçu en préfecture le 07/11/2023

Publié le 07/11/2023



ID : 038-200085751-20231107-D\_2023\_277-DE

# NUANCIER DE COULEUR RETENU POUR L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les teintes barrées ne sont pas admises.

Les photographies présentent la finition grattée.

La finition et les conditions climatiques d'application peuvent avoir une incidence sur la teinte des enduits.

Ces références Parex Lancko sont données à titre indicatif. Les teintes chez un autre fabricant choisies doivent être équivalentes.

Envoyé en préfecture le 07/11/2023

Reçu en préfecture le 07/11/2023

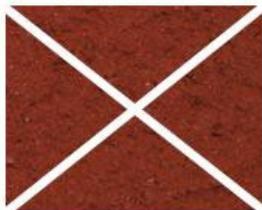
Publié le 07/11/2023



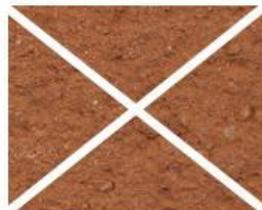
ID : 038-200085751-20231107-D\_2023\_277-DE

# Enduits de façades

## TONS SATURÉS



Brique rouge  
(R 90)



Terre de Sienne  
(R 80)



Brique rose  
(R 70)



Vieux rose  
(R 50)



Brique naturelle  
(O 90)



Terre orange  
(O 80)



Ocre clair  
(O 70)



Terre beige  
(T 70)



Jaune Ocre  
(J 70)



Jaune pollen  
(J 60)



Jaune paille  
(J 50)



Opale  
(J 30)



Bleu azur  
(B 30)



Bleu ciel  
(B 20)



Gris cendre  
(G 50)



Gris fumé  
(G 40)

## TONS MOYENS



Nacre orange  
(O 20)



Rose soutenu  
(R 60)



Rose nacré  
(R 10)



Rose parme  
(R 30)



Terre d'argile  
(T 30)



Beige  
(T 80)



Terre feutrée  
(T 60)



Terre rosée  
(T 90)



Pétale rose  
(R 40)



Rose orange  
(O 60)



Beige rose pâle  
(O 40)



Jaune orange  
(J 10)



Grège  
(T 10)



Gris souris  
(G 30)



Pierre  
(V 10)



Vert pâle  
(V 30)

## TONS CLAIRS



Beige rosé  
(O 50)



Sable rosé  
(R 20)



Sable clair  
(T 20)



Beige orange  
(O 30)



Terre de sable  
(T 50)



Sable  
(O10)



Sable d'Athènes  
(J 39)



Blanc cassé  
(G 20)



Sable jaune  
(J 40)



Jaune paille  
(J 20)



Blanc lumière  
(G 10)



Blanc du littoral  
(BL 10)



Terre de lune  
(B 10)



Vert astral  
(V20)



Sable orange  
(T 40)



Naturel  
(G 00)

# Détails et modénatures des façades

## TONS SATURÉS



Brique rouge  
(R 90)



Terre de Sienne  
(R 80)



Brique rose  
(R 70)



Vieux rose  
(R 50)



Brique naturelle  
(O 90)



Terre orange  
(O 80)



Ocre clair  
(O 70)



Terre beige  
(T 70)



Jaune Ocre  
(J 70)



Jaune pollen  
(J 60)



Jaune paille  
(J 50)



Opale  
(J 30)



Bleu azur  
(B 30)



Bleu ciel  
(B 20)



Gris cendre  
(G 50)



Gris fumé  
(G 40)

## TONS MOYENS



Nacre orange  
(O 20)



Rose soutenu  
(R 60)



Rose nacré  
(R 10)



Rose parme  
(R 30)



Terre d'argile  
(T 30)



Beige  
(T 80)



Terre feutrée  
(T 60)



Terre rosée  
(T 90)



Pétale rose  
(R 40)



Rose orange  
(O 60)



Beige rose pâle  
(O 40)



Jaune orange  
(J 10)



Grège  
(T 10)



Gris souris  
(G 30)



Pierre  
(V 10)



Vert pâle  
(V 30)

## TONS CLAIRS



Beige rosé  
(O 50)



Sable rosé  
(R 20)



Sable clair  
(T 20)



Beige orange  
(O 30)



Terre de sable  
(T 50)



Sable  
(O10)



Sable d'Athènes  
(J 39)



Blanc cassé  
(G 20)



Sable jaune  
(J 40)



Jaune paille  
(J 20)



Blanc lumière  
(G 10)



Blanc du littoral  
(BL 10)



Terre de lune  
(B 10)



Vert astral  
(V20)



Sable orange  
(T 40)



Naturel  
(G 00)

# IDENTIFICATION DES ELEMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE

Envoyé en préfecture le 07/11/2023

Reçu en préfecture le 07/11/2023

Publié le 07/11/2023



ID : 038-200085751-20231107-D\_2023\_277-DE

## FICHE EP1

### Le Rex

Repérage du bâtiment Section : AZ Parcelle : 5

Extrait cadastral



Illustration



**Descriptif** Construction de style « Art Déco »

**Intérêt/justification** Architectural

**Prescriptions** Respecter le caractère architectural principal de l'ensemble, ce qui n'interdit pas de toucher à la volumétrie du bâtiment ou de réaliser des ouvertures,

## FICHE EP2

### Le parc Saint-Prix et la maison musée de Saint-Prix

**Repérage du bâtiment**  
Section : AZ Parcelle : 221  
Section : AZ Parcelle : 165  
Section : AZ Parcelle : 164

**Extrait cadastral**



**Illustration**



**Descriptif** Ancienne maison d'artiste implantée dans un parc remarquable.

**Intérêt/justification** Patrimonial et paysager

**Prescriptions** Respecter le caractère architectural principal de l'ensemble ainsi que le caractère des lieux.

## FICHE EP3

### L'ancienne coopérative

Repérage du bâtiment du Section : AS Parcelle : 43

Extrait cadastral



Illustration



**Descriptif** Ancienne coopérative viticole. Cette construction témoigne d'une activité passée et nourrit aujourd'hui l'identité architecturale de la commune.

**Intérêt/justification** Architectural et historique

**Prescriptions** Respecter le caractère architectural principal de l'ensemble.

## FICHE EP4

### Maison bourgeoise

Repérage du bâtiment Section : AY Parcelle : 176

Extrait cadastral



Illustration



**Descriptif** Ancienne maison bourgeoise

**Intérêt/justification** Patrimonial et paysager

**Prescriptions** Respecter le caractère architectural et paysager de l'ensemble.

## FICHE EP5

### Ensemble bâti du Clos Mélot

**Repérage du bâtiment** Section : AZ Parcelle : 193, 194, 195, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 208, 209, 211, 212, 213, 342, 343, 345, 346

**Extrait cadastral**



**Illustration**



**Descriptif**

Maisons jumelées et maisons individuelles, jardins d'agrément formant un ensemble bâti caractéristique et remarquable de la commune. Cet ensemble est implanté à proximité du Parc Saint-Prix.

**Intérêt/justification**

Patrimonial et architectural

**Prescriptions**

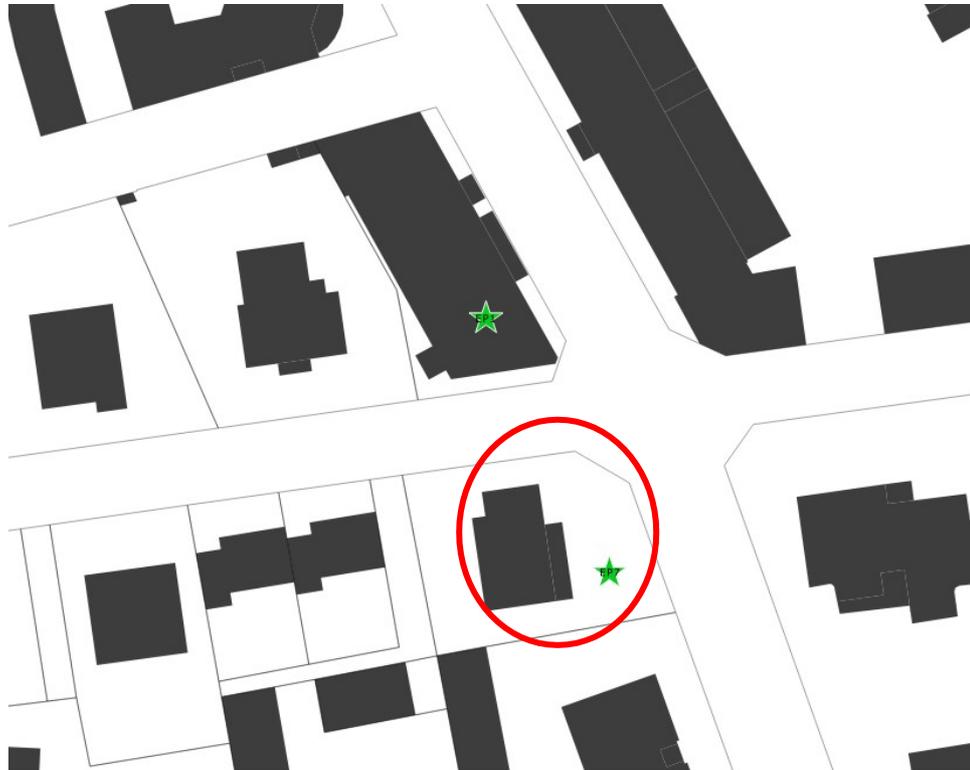
Respecter le caractère architectural principal de l'ensemble.

## FICHE EP6

### Arbre remarquable

Repérage du bâtiment Section : AZ Parcelle : 306

Extrait cadastral



Illustration



**Descriptif**

Arbre remarquable situé à proximité du cinéma le Rex et du groupe scolaire Ollier participant à une ambiance urbaine caractéristique du Péage-de-Roussillon

**Intérêt/justification**

Paysager

**Prescriptions**

Respecter le caractère architectural principal de l'ensemble.