

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT



MODIFICATION n°2 DU PLU

APPROBATION DU PLU 20/09/2019

APPROBATION MODIFICATION N°1 le 23/05/2022

APPROBATION MODIFICATION N°2 le 16/06/2025

Service urbanisme de Crest- Juin 2025

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Crest – modification du PLU	
Nom du fichier	Règlement
Version	Modification n°2
Rédacteur	Service urbanisme de Crest

SOMMAIRE

Titre I : Dispositions générales.....	4
Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines.....	23
ZONE UA.....	24
ZONE UB.....	33
ZONE UE.....	40
ZONE UI.....	46
ZONE UL.....	51
Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser.....	57
Zone 1AUa.....	58
Zone 1AUb.....	63
Zone 1AUi.....	69
Zone 1AUL.....	74
Zone 2AUi.....	79
Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles.....	83
ZONE A.....	84
Titre IV : Dispositions applicables aux zones naturelles.....	90
ZONE N.....	91
Annexes.....	98
Annexe 1 : Liste des emplacements réservés.....	99
Annexe 2 : Références pour le calcul des besoins en stationnement.....	100
Annexe 3 : Protection des éléments de patrimoine remarquable.....	104
Annexe 4 : Patrimoine archéologique.....	114
Annexe 5 : Liste des bâtiments agricoles pouvant prétendre à un changement de destination.....	115
Annexe 6 : Réglementation pour la défense extérieure contre l'incendie.....	127
Annexe 7 : Carte de localisation des routes départementales.....	134
Annexe 8 : Périmètre dans lequel les divisions sont soumis à permis de diviser.....	135

Titre I : Dispositions générales

Le présent règlement de PLU est établi en vertu des articles du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Crest

ARTICLE 2- PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

2.1 Le règlement du PLU se substitue au règlement national d'urbanisme hormis pour les articles d'ordre public

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles édictées par les articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111- 14, R.111-15 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme. A l'exception des articles d'ordre public suivant qui sont et demeurent applicables au territoire communal :

2.2 Application des articles du code de l'urbanisme suivants sans tenir compte des dispositions du présent règlement

■ Sursis à statuer

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

- Article L. 424-1 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération,
- Article L. 424-1 : projet de travaux publics ou opération d'aménagement,
- Articles L. 153-8, L. 153-16 et L.153-11 : prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU,
- Articles L. 424-1 et L. 311-2 : création d'une zone d'aménagement concertée.

■ Lotissements

S'il existe des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme :

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

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents des lotissements suivants continuent de s'appliquer :

- Le Clos Saint Antoine
- Les Coteaux d'Herbemont
- Les Ecoreuils

■ Permis de construire et desserte par les réseaux

Article L.111-11 : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

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

■ Permis de démolir

Cette obligation d'obtenir un permis de démolir est instituée lorsque les travaux ont pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction en application des articles L. 421-26 et L. 421-27 du Code de l'Urbanisme :

- située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir ;
- située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine
- située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;
- située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L. 313-4 ;
- située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23.

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

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

- Campings : R.111-32 à R.111-35,
- Habitations légères de loisirs : R.111-37 à R.111-40,
- Résidences mobiles de loisirs : R.111-41 à R.111-46,
- Caravanes : R.111-47 à R.111-50.

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

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

Article L. 111-15 : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.. »

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans est autorisée systématiquement dans le Code de l'Urbanisme, sauf justification particulière (sécurité publique, etc.).

2.3 Indépendamment des règles du PLU qui s'appliquent en matière d'autorisations d'occupation et d'utilisation des sols, s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques, notamment en matière :

- de code civil,
- de code de l'environnement,
- d'installations classées pour la protection de la nature et de l'environnement,
- de protection du patrimoine historique et esthétique issues des lois du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et du 2 mai 1930 sur les monuments naturels et les sites, ainsi que du secteur sauvegardé délimité par l'arrêté ministériel du 21 août 1986,
- de fouilles archéologiques, de prise en compte et de protection du patrimoine archéologique,

- de lotissements dont les règles d'urbanisme spécifiques sont en vigueur ou ont été maintenues à la demande des co-lotis,
- de normes de construction et d'habitation, notamment celles du code de la construction et de l'habitation,
- d'hygiène et de santé publique, notamment celles du code de la santé publique et du règlement sanitaire départemental,
- de sécurité contre l'incendie,
- de protection de la réception radiotélévisée,
- d'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite,
- de publicité, d'enseignes et de pré-enseignes, notamment celles du règlement national de publicité et du règlement local de publicité,
- de servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune de Crest, couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU), est divisé en différentes zones, qui peuvent comporter des sous-secteurs spécifiques :

1 - Zones urbaines (U)

- Zone UA : Cœur de ville de Crest - centre ancien ; forte densité.
- Zone UB : extensions urbaines à vocation mixte, distinguées en sous-secteurs en fonction du type de bâti et de la densité ; forte, moyenne et plus faible.
- Zone UE : secteur à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif au Sud Ouest de la commune.
- Zone UI : secteur à vocation d'activités économiques, à l'Ouest de la commune.
- Zone UL : secteur à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif sportifs ou de loisirs au Sud Est de la commune.

2 - Zone à urbaniser (AU)

- Zone 1AUa : secteur ouvert à l'urbanisation à vocation principal d'habitat, au Sud Ouest de la commune - secteur Mazorel.
- Zone 1AUb : secteur ouvert à l'urbanisation à vocation principal d'habitat, au Sud de la commune - secteur Masse Panier.
- Zone 1AUi : secteur ouvert à l'urbanisation à vocation d'activités économiques, en entrée Ouest de la commune - secteur La Condamine.
- Zone 1AUL : secteur ouvert à l'urbanisation à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif de loisirs et d'hébergement, au Sud de la commune.
- Zone 2AUi : secteur fermé à l'urbanisation à conserver en réserve foncière pour le long terme, à vocation d'activités économiques - secteur Mazorel.

3 - Zones agricoles (A)

- Zone A : secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4 - Zones naturelles (N)

- Zone N : secteurs naturels de Crest à protéger pour leur caractère d'espace naturel.

ARTICLE 4 – ÉLÉMENTS PORTÉS SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Emplacements réservés

Le document graphique localise les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale. La liste des emplacements réservés est annexée au présent règlement.

Secteur de sauvegarde des commerces

Le document graphique identifie des voies dans lesquelles la diversité commerciale, notamment au travers des commerces de détails et de proximité, est à préserver ou à développer, en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.

Servitude pour les logements locatifs aidés

Dans le respect des objectifs de mixité sociale, le règlement délimite des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à la création de logements locatifs sociaux, en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme.

Patrimoine bâti remarquable, patrimoine paysager et patrimoine écologique

Le document graphique identifie les sites et éléments à protéger et à conserver au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Tous les éléments du patrimoine à protéger au titre du Code de l'Urbanisme font l'objet de la réglementation suivante :

- Tous travaux, installations et aménagement ayant pour effet de modifier ou de supprimer un des éléments du patrimoine repérés comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, sont soumis à déclaration préalable.
- Tous travaux visant à démolir ou à rendre inutilisable tout ou partie d'une construction repérée comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager sont soumis à un permis de démolir.

■ Patrimoine bâti

Concernant les éléments de patrimoine bâti, la préservation des caractéristiques des édifices sera recherchée lors de projet de construction ou d'aménagement, sans démolition. Un cahier de recommandations architecturales est joint en annexe du présent règlement.

L'inventaire des éléments de patrimoine bâti à protéger est annexé au présent règlement.

■ Patrimoine paysager (zones agricoles et naturelles)

Les éléments de patrimoine paysager, concernent les boisements et espaces naturels présents sur les coteaux et reliefs du territoire communal, et notamment les coteaux au nord de la ville, surplombant la Tour de Crest.

Dans ces espaces y sont admis :

- le pâturage, la coupe et l'abattage dans le cadre d'une activité agricole ou sylvicole, ainsi que la coupe et l'abatage permettant d'assurer le renouvellement, la pérennité et la stabilité de l'état boisé.
- la création d'annexes pour les habitations telles qu'elles sont autorisées dans le règlement de zone.
- l'application des obligations légales de débroussaillage.

Ces espaces doivent globalement être préservés dans leur ensemble afin de conserver leur caractère, leur rôle dans le paysage et pour la biodiversité ainsi que les essences végétales remarquables. En cas de suppression d'espèces pour des raisons d'entretien, le remplacement par une espèce de même essence est demandé.

■ Espaces verts et jardins (autres zones)

Les espaces verts, parcs et jardins, concernent des espaces publics ou privés qui constituent des espaces de respiration dans le tissu urbain et participent au maintien de la nature en ville et des continuités écologiques.

Ces espaces doivent être préservés dans leur ensemble afin de conserver leur caractère, leur rôle dans le paysage et pour la biodiversité ainsi que les essences végétales remarquables. En cas de suppression d'espèces pour des

raisons d'entretien, le remplacement par une espèce de même essence est demandé. Y est autorisé la création d'annexes pour les habitations telles qu'elles sont autorisées dans le règlement de la zone.

■ Patrimoine écologique

Le territoire de Crest est concerné par la rivière Drôme ainsi que plusieurs ruisseaux et fossés qui constituent des trames bleues qui participent au réseau de continuités écologiques. Le document graphique identifie : la rivière Drôme, la Lozière, le ruisseau de Saleine, le ruisseau de Lambres, le ruisseau de la Gardette, le ruisseau de Saint Ferréol, le ruisseau de Chanterenard et le ruisseau de Costadon, issus de l'atlas des cours d'eau Rhône-Méditerranée.

Ces rivières et ruisseaux doivent être protégés ainsi que leurs berges et la végétation qui leur est attenante. Tous travaux, affouillements et exhaussements du sol y sont interdits. Seuls sont autorisés les travaux d'entretien ainsi que les travaux pour la remise en état des continuités écologiques.

Changement de destination d'un bâtiment agricole

Le document graphique identifie des bâtiments à vocation agricole pouvant prétendre à un changement de destination. La liste de ces bâtiments ainsi que leur identification est annexée au présent règlement.

Il est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

Les secteurs de risque inondation

Le territoire de Crest est soumis au risque d'inondation par débordement des cours d'eau. Un Plan de Prévention des Risques à été prescrit le 11 décembre 2008. En attendant l'approbation de ce document, un zonage des zones à risque ainsi qu'une réglementation associée sont applicables dans le PLU de Crest. Les zones de risque sont reportées dans le plan de zonage du PLU et les prescriptions en zone de risque sont détaillées dans l'article 9, ci-après, des dispositions générales.

Permis de diviser

Les travaux ayant pour objet de créer plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant, devront obligatoirement faire l'objet d'un permis de diviser, s'ils sont situés dans le périmètre défini en annexe 8 (zones UA, UAa et une partie de la zone UBa).

ARTICLE 5 – AUTRES PRESCRIPTIONS APPLICABLES

Constructibilité interdite le long des grands axes routiers

En application des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés de la Commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Selon le décret n°2009-615 du 3 juin 2009, modifié le 31 mai 2010, les voies concernées sur le territoire de Crest sont les suivantes :

- RD 104 classée à grande circulation : recul de 75 m.
- RD 538 classée à grande circulation : recul de 75 m.
- RD 464 (bretelle entre la RD 104 et la RD 538), classée à grande circulation : recul de 75 m.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Elle ne s'applique pas non plus sur les secteurs ayant fait l'objet d'une étude de composition paysagère et urbanistique même si cette étude est réalisée après le présent PLU.

Doit être notamment prise en compte, l'étude paysagère de la Route Départementale 538, du rond point de la Croix de Romans a la rivière Drôme – 1999 – Gilbert CORDEIL. Cette étude est jointe dans les annexes du dossier de PLU (annexes informatives).

Reculs imposés le long du réseau routier départemental

Le territoire de Crest est traversé par plusieurs routes départementales. En dehors des zones urbanisées, l'implantation des constructions doit être limitée aux abords des voies. Pour cela, une marge de recul par rapport à l'axe des routes départementales, doit être observée.

Les routes départementales concernées sont les RD93, RD164 et RD591. Les marges de recul du règlement de voirie départemental sont les suivantes :

- RD93 et RD164 :
 - 35 mètres de l'axe des voies pour les habitations,
 - 25 mètres de l'axe des voies pour les autres constructions.
- RD591 :
 - 15 mètres de l'axe des voies pour les habitations,
 - 10 mètres de l'axe des voies pour les autres constructions.

Classement sonore des infrastructures de transport terrestre

Un arrêté préfectoral portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre dans le département de la Drôme, identifie les réseaux concernés. L'arrêté n°2014324-0013 est joint en annexe du dossier de PLU (annexes informatives).

Sur le territoire communal, il s'agit des voies suivantes :

Nom de l'infrastructure	Délimitation du tronçon	Catégorie	Largeur du secteur affecté par le bruit	Type de tissu
RD 93	11 + 880 / 15 + 524 18 + 330 / 19 + 620	3	100 m	ouvert
RD 93 - traversée de Crest	15 + 524 / 18 + 330	4	30 m	ouvert
RD 104	0 + 000 / 8 + 600	3	100 m	ouvert
RD 164	0 + 000 / 8 + 285	3	100 m	ouvert
RD 538	59 + 892 / 70 + 385	3	100 m	ouvert
Ligne Grande Vi-tesse	454 + 327 / limite sud départe-ment	1	300 m	ouvert

Les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action social ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R.571-43 du code de l'environnement. L'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 7 à 12 de l'arrêté du 23 juillet 2013.

Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolation acoustique des bâtiments sont détaillés au sein de l'arrêt préfectoral.

Abords des monuments historiques

Le territoire de Crest comporte huit édifices ou partie d'édifices qui sont classés ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques. Ils font l'objet d'une protection en tant que servitude d'utilité publique. Les abords de ces monuments sont protégés par un Périmètre Délimité des Abords (PDA).

Antennes relais

Pour l'ensemble du territoire communal, le Conseil Municipal du 6 décembre 2004 a adopté une charte relative à l'installation d'antennes relais et à leur développement. Cette délibération concerne tous les opérateurs qui interviendront sur le territoire. La délibération est jointe en annexe du présent règlement.

Les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques

Le territoire de Crest est soumis à divers aléas naturels qui doivent être pris en compte. Un livret sur l'exposition à ces aléas est joint en annexe du rapport de présentation concernant les feux de forêt, les mouvements de terrain, le ruissellement pluvial, le retrait-gonflement des argiles, le risque de rupture de barrage ou encore le risque sismique.

Rappel des mesures à prendre en matière de défrichement

Le défrichement consiste à mettre fin à la destination forestière d'un terrain, en détruisant son état boisé. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, en cas de replantation ou régénération naturelle (il ne s'agit alors pas de défrichement, mais de déboisement). L'autorisation de défrichement concerne les forêts possédées par un particulier, un agriculteur, une collectivité territoriale ou une autre personne morale.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés en application de l'article L.341-3 du code forestier et interdits dans les espaces boisés classés en application de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.

Rappel de la réglementation parasismique

La commune de Crest est localisée en zone de sismicité n°3, dite modérée, conformément à l'arrêté du 22 octobre 2010, modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011, relatif à la délimitation des zones de sismicité du territoire français et aux règles parasismiques applicables aux bâtiments de la catégorie dite « à risque normal » situés en zone de sismicité faible à forte.

Réglementation sur les bâtiments neufs : l'Eurocode 8 s'impose comme la règle de construction parasismique de référence pour les bâtiments. La réglementation conserve la possibilité de recourir à des règles forfaitaires dans le cas de certaines structures simples.

Réglementation sur les bâtiments existants : la réglementation n'impose pas de travaux sur les bâtiments existants. Si des travaux conséquents sont envisagés, un dimensionnement est nécessaire avec une minoration de l'action sismique à 60% de celle du neuf. Dans le même temps, les maîtres d'ouvrage volontaires sont incités à réduire la vulnérabilité de leurs bâtiments en choisissant le niveau de confortement qu'ils souhaitent atteindre.

A ce titre, de nouvelles règles de constructions parasismiques s'imposent, en fonction des catégories d'importance des bâtiments, équipements et installations.

Les informations complètes concernant la réglementation parasismique sont jointes en annexes du rapport de présentation.

Rappel des mesures en matière d'aléa retrait-gonflement des argiles

La commune de Crest comporte des secteurs d'aléas fort, moyen et faible en matière de retrait-gonflement des argiles.

En cas de connaissance d'un aléa argiles, il est préconisé de réaliser une étude géotechnique et d'appliquer en fonction du type de construction et de l'aléa, des mesures forfaitaires ou des mesures issues de l'étude géotechnique.

Les informations complètes concernant le retrait-gonflement des argiles sont jointes en annexes du rapport de présentation.

Préconisations concernant les performances énergétiques et communications électroniques

L'objectif est de permettre, voire de favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables à condition d'être intégrés de façon harmonieuse.

Pour toutes les constructions nouvelles ou dans le cas de travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions, il sera privilégié un choix de matériaux intégrant des critères environnementaux : faible énergie grise, bois provenant de forêts durablement gérées, matériaux ayant un étiquetage environnemental suivant les normes en vigueur. Le bois et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont recommandés.

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés au bâti existant.

Dans le cas des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être :

- soit intégrés au volume de la toiture,
- soit posés directement sur les tuiles.

L'ensemble de ces préconisations ne dispense pas de respecter le règlement de chaque zone.

ARTICLE 6 – ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES RÈGLES

Les dispositions des articles 3 à 16 (sauf pour les interdictions) des règlements de chacune des zones, ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 7 – EXCEPTIONS DU RÈGLEMENT

Constructions, installations ou ouvrages techniques divers nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Sous réserve du respect des conditions éventuellement mentionnées à l'article 2 de chaque zone, les constructions, installations ou ouvrages techniques divers nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont autorisés dans chaque zone et peuvent déroger aux règles fixées dans les articles 3 à 16 propres à chaque zone.

En zone agricole et naturelle, ils ne devront pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et devront assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier dans la zone.

Affouillements et les exhaussements du sol

Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,

Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales.

En outre, les affouillements et exhaussements du sol nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux articles 6 à 11 propres à chaque zone.

ARTICLE 8 – DISPOSITIONS FAVORISANT LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET LES ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS LES CONSTRUCTIONS

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés, est fixée par le décret n°2011-830 du 12 juillet 2011.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du L151-19 du code de l'urbanisme.

Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

ARTICLE 9 – PRESCRIPTIONS EN ZONE DE RISQUE INONDATION

9.1 Modalités de prise en compte du risque inondation

Un arrêté préfectoral en date du 11/12/2008 prescrit l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI). En attendant l'approbation de ce document, des prescriptions réglementaires ainsi qu'une cartographie des risques s'appliquent au présent PLU.

En application des circulaires du 24 janvier 1994, du 30 avril 2002 et du 21 janvier 2004 et des différents guides méthodologiques traitant des risques d'inondation, la crue de référence retenue pour déterminer les zones exposées aux risques est soit :

- la crue centennale,
- la crue historique connue si elle est supérieure à la crue centennale.

Pour la commune de Crest, la crue de référence retenue est la crue centennale calculée.

Le croisement de l'aléa inondation et des enjeux permet de définir les règles d'urbanisme applicables aux territoires touchés par les inondations. Les modalités de croisement appliquées à la commune de Crest sont synthétisées dans le tableau ci-dessous.

Aléa/Enjeux	Zones peu ou pas urbanisées	Zones d'activités	Autres zones urbanisées
Bande de sécurité digue	Rbds	Rbds	Sans objet
Fort	R1	R1	R1
Moyen	R2	R2	R2
Faible	R3	B	B

Les différents types de zones sont ainsi définies :

- Une zone rouge inconstructible divisée en quatre secteurs : R1, R2 et R3 en fonction des enjeux et de l'intensité de l'aléa et Rbds pour les secteurs soumis à un aléa rupture de digues.
- Une zone bleue B constructible.

9.2 Réglementation des zones inondables

■ Pour toutes les zones inondables

Dans toutes les zones inondables sont interdits :

- la création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise et les bâtiments de secours, sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative,
- la création ou l'aménagement de sous-sols,
- la création ou l'extension d'aires de camping, le stationnement de caravanes.

■ Règles applicables en zone rouge « R »

La zone rouge correspond aux secteurs où une stricte maîtrise de l'urbanisation est nécessaire dans le triple objectif de ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens, de maintenir le libre écoulement des eaux et de préserver le champ d'expansion des crues.

Dans les zones R1, R2, R3 et Rbds il convient d'appliquer le règlement type suivant.

Toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol visées ci-dessous et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

Peuvent être autorisés en secteur R1, R2, R3 et Rbds

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite (dans le respect des termes de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme et après obtention de l'autorisation d'urbanisme adaptée).
- L'extension des bâtiments d'habitation aux conditions suivantes :
 - sans création d'un nouveau logement,
 - l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m².

- L'extension au sol des bâtiments à usage professionnel (artisans, agricoles et industriels) nécessaires au maintien de l'activité économique existante dans les conditions suivantes :
 - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
 - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
- L'extension au sol des bâtiments à usage d'ERP (Établissement Recevant du Public) quel que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :
 - l'extension ne peut excéder 10% de l'emprise au sol initiale,
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.
- La surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
 - d'ERP quelle que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la valeur des biens exposés au risque,
 - d'activités professionnelles (artisanales, agricoles et industrielles), sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la valeur des biens exposés au risque.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- La création de garage individuel annexe à l'habitation sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront disposés hors d'eau.
- Les abris de jardin ou appentis dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, etc.) seront ancrés au sol.
- Les carrières autorisées au titre de la législation sur les installations classées, comprenant des sites d'extraction et des installations de traitement et de stockage dont l'impact n'aggrave aucune situation en termes de risques.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- La création de parkings et aires de stationnement ouverts au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.
- La poursuite des activités autorisées avant la date d'approbation du présent PLU.

Peuvent être autorisés uniquement dans les zones R₃ :

- la création de bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière existante, autres que les bâtiments d'habitations ou ceux destinés à l'élevage, si aucune solution alternative n'est raisonnablement envisageable ailleurs et si le projet conduit à une réduction globale de la vulnérabilité de l'exploitation.
- le changement de destination des locaux au-dessus de la cote de référence pour l'aménagement de locaux liés et nécessaires à l'activité agricole. Si le changement de destination conduit à créer ou à étendre un ERP lié à l'activité agricole, seuls les ERP de 5^{ème} catégorie hors R, U et J seront autorisés.

Les projets nouveaux autorisés en zone rouge « R₁, R₂, R₃ et Rbds » doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc...) au-dessus de la cote de référence
- Réaliser, sauf impossibilité technique à démontrer pour les bâtiments professionnels, les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable.

Cote de référence en zone rouge

Dans les secteurs précités, les projets autorisés doivent respecter les cotes de références définies dans le présent règlement.

La cote de référence correspond au positionnement du premier niveau de plancher destiné à recevoir des personnes ou des équipements vulnérables aux crues à un niveau hors d'atteinte de la crue modélisée. Ce positionnement est fixé par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise du projet.

Dans toutes les zones, cote de référence et niveau du premier plancher utile sont confondus.

La cote de référence des secteurs **Rbds et R₁** est fixée à **2,30 m au-dessus du terrain naturel**, ce qui correspond à la hauteur d'un premier étage au droit de l'emprise de la construction.

La cote de référence du secteur **R₂** est fixée à **1,20 m au-dessus du terrain naturel**, au droit de l'emprise de la construction. Cette cote correspond au niveau maximum estimé de la crue dans ce secteur, majorée de 0,20 m.

La cote de référence du secteur **R₃** est fixée à **0,70 m au-dessus du terrain naturel**, au droit de l'emprise de la construction. Cette cote correspond au niveau maximum estimé de la crue dans ce secteur, majorée de 0,20 m.

Afin de vérifier la conformité des projets d'urbanisme avec les cotes de référence définies ci-dessus, les dossiers de demande de permis de construire devront comporter les éléments permettant d'apprécier le respect de la cote d'implantation du premier plancher utile, conformément à l'article R431-9 du code de l'urbanisme.

■ Règles applicables en zone bleue « B »

La zone bleue correspond aux secteurs urbanisés dont la zone d'activités soumis à un aléa faible, dont la hauteur d'eau est inférieure à 0,50 m et la vitesse faible : **secteur B**.

Dans cette zone le principe est d'autoriser l'urbanisation avec des prescriptions destinées à réduire la vulnérabilité des biens.

Dans les zones Bleues B, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous et à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

Peuvent être autorisées en zone bleue (B)

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite (dans le respect des termes de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme et après obtention de l'autorisation d'urbanisme adaptée).
- La création de constructions à usage :
 - d'habitation,
 - d'ERP de 4^{ème} ou 5^{ème} catégorie, hors types J, R et hors type U >5^{ème} catégorie ou avec hébergement,
 - professionnel (artisanal, agricole hors élevages et industriel).
- L'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :

- d'habitation,
 - professionnel (artisanal, agricole et industriel). S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
 - d'ERP classés en 4ème et 5ème catégorie hors types J, R et hors type U >5ème catégorie ou avec hébergement. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
 - d'ERP classés en 1er, 2ème, 3ème catégorie, quel que soit le type et d'ERP classés en 4ème et 5ème catégorie de type J, R et U, aux conditions suivantes :
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.
 - Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
 - La création de garage individuel annexe à l'habitation sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20m².
 - Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront, si possible, disposés hors d'eau.
 - Les abris de jardin ou appentis dont la superficie ne dépasse pas 20m².
 - Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
 - Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, etc.) seront ancrés au sol.
 - Les carrières autorisées au titre de la législation sur les installations classées, comprenant des sites d'extraction et des installations de traitement et de stockage dont l'impact n'aggrave aucune situation en termes de risques.
 - Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
 - Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du Code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
 - la création de parkings et aires de stationnement ouverts au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.
 - Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.
 - La poursuite des activités autorisées avant la date d'approbation du présent PLU.

Les projets nouveaux autorisés en zone bleue « B » doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc...) au-dessus de la cote de référence
- Réaliser, sauf impossibilité technique à démontrer pour les bâtiments professionnels, les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable.

Cote de référence en zone bleue

Dans les secteurs B précités, les projets autorisés doivent respecter les cotes de références définies dans le présent règlement.

La cote de référence correspond au positionnement du premier niveau de plancher destiné à recevoir des personnes ou des équipements vulnérables aux crues à un niveau hors d'atteinte de la crue modélisée. Ce positionnement est fixé par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise du projet.

La cote de référence du secteur B est fixée à **0,70 m au-dessus du terrain naturel**, au droit de l'emprise de la construction. Cette cote correspond au niveau maximum estimé de la crue dans ce secteur, majorée de 0,20 m. Dans ce secteur cote de référence et niveau du premier plancher utile sont donc confondus.

Afin de vérifier la conformité des projets d'urbanisme avec les cotes de référence définies ci-dessus, les dossiers de demande de permis de construire devront comporter les éléments permettant d'apprécier le respect de la cote d'implantation du premier plancher utile, conformément à l'article R431-9 du Code de l'Urbanisme.

■ Dispositions concernant les thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins

Il s'agit des cours d'eau représentés en trait plein ou pointillé sur les cartes IGN 1/25 000 ou indiqués sur le fond cadastral (ravins ou fossés) pouvant par ailleurs faire l'objet d'un zonage spécifique sur le règlement graphique du PLU.

Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement visés ci-dessus :

- Interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors des annexes à l'habitation dont la surface sera limitée à 20 m².
- Autorisation d'extensions limitées (20 m²) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques de l'axe d'écoulement, de la topographie et de la géologie locales.

Cette bande de sécurité pourra être réduite au vu des résultats d'une étude hydraulique qualifiant le risque d'inondation et le risque d'érosion de berges. Enfin si l'étude hydraulique conclut à une absence de risque, la parcelle sera libérée de cette contrainte de recul.

ARTICLE 10 – DÉFINITIONS

Cette liste, donnée à titre informatif (dans l'ordre alphabétique), n'a aucun caractère exhaustif. Les définitions données ne se substituent pas à celle du Code de l'Urbanisme, du Code de la Construction ou de tout autre document officiel en vigueur. Les dispositions du règlement priment sur les définitions du lexique.

Abri de jardin

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

Accès

L'accès d'un terrain est défini comme étant l'endroit de la limite du terrain où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie de la voie, le chemin de desserte ou la servitude de passage.

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Acrotère

Saillie verticale d'une façade au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie.

Affouillements et exhaussements de sol

Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire. Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits

et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

Alignement

Il est constitué par la limite entre le domaine privé et le domaine public existant ou prévu.

L'alignement de fait est constitué d'un ensemble de constructions implantés de façon homogène en retrait de l'alignement existant ou projeté.

Annexe

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

Arbre de haute tige

Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis notamment par les normes AFNOR – NF V 12 051 – 054 et 055. C'est à dire un végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Balcon

Plancher formant saillie sur une façade, et ceint par une balustrade ou un garde-corps.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Baie : il s'agit d'une ouverture pratiquée dans la paroi d'un bâtiment ou en toiture pour y créer une fenêtre, un velux ou une porte.

Caravane

Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction (voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

Camping-car

Même si au regard du Code de la route, il s'agit de véhicules automobiles, ils sont considérés comme des caravanes pour l'application des règles de stationnement.

Changement d'affectation / changement de destination

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés. Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre est le pourcentage minimum de la surface du terrain occupé par un espace non construit, dont le revêtement est perméable, sur une profondeur de 10m à compter de sa surface (il peut comporter le passage de réseaux), et pouvant recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leur accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Construction

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

Construction annexe

Construction séparée ou non de la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale réglementairement admise dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : atelier, abris à bois, abris de jardin, piscine, locaux pour les piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicule et vélos,...). Les constructions à destination agricole ne sont pas des annexes.

Construction principale

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher au sens de l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme.

Les parcs de stationnement souterrain, à l'exception des ouvrages publics, constituent une construction et doivent respecter les marges et les reculs imposés par le règlement sauf précision particulière portée dans les articles du règlement.

Dépôt de véhicules

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

Destination des constructions

Conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU peut distinguer 9 destinations des constructions : habitation, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite :

- des éléments de modénature ou architecturaux (oriels, balcons, débords de toiture inférieurs ou égaux à 50 cm),
- des constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux,
- des bassins de rétention.

Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables aux travaux de reconstruction, de réhabilitation et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU ayant une emprise au sol supérieure à celle définie par le règlement.

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolant et revêtements extérieurs compris).

Équipement d'intérêt général

Équipement destiné à un service public (alimentation en eau potable y compris les forages, assainissement, épuration des eaux usées, réseaux, équipement de transport public de personnes, protection rapprochée des lieux densément urbanisés...)

Équipement d'intérêt collectif

Équipement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers.

Exploitation agricole

L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique répondant à l'activité minimale d'assujettissement, et sur laquelle est exercée une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime.

Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- les bâtiments d'exploitation,
- les bâtiments d'habitation, dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants.

Existant (bâtiment ou construction)

Existant au cadastre DGFIP à la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement attenant à la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci (- de 33 % de l'emprise ou surface de plancher existante). L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Ensemble des ouvrages ou parties d'ouvrages qui constituent plus les parties verticales d'un bâtiment. Parties de façade / constructions : deux parties de façade distinctes se caractérisent par l'existence d'un décrochement de 0,4 m minimum entre elles.

Faîtage

Ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

Habitations légères de loisirs

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R.111-15 du Code de la Construction et de l'Habitat.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R.444-3 du Code de l'Urbanisme.

Installation classée

Les installations classées sont notamment soumises aux articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement (anciennement loi n° 76-663 du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation ou déclaration selon une nomenclature approuvée par décret.

Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

Limites séparatives

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique
- Les limites de fond de terrain (limites n'ayant aucun contact avec une voie ou une emprise publique)

Pour l'application des articles du règlement concernant les limites séparatives, les distances se calculent depuis le pied du mur de la construction ou de l'installation.

Logement

Un logement doit répondre aux normes minimales d'habitabilité telles que définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain dont un extrait est reproduit ci-après :

Normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements ou des pièces isolées :

Normes dimensionnelles des logements :

Un logement comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

Le logement comporte au moins une pièce principale et une pièce de service (soit salle d'eau, soit cabinet d'aisances), un coin cuisine pouvant éventuellement être aménagé dans la pièce principale.

Un local à usage d'habitation ne comportant pas d'équipement destiné à faire la cuisine est considéré comme une pièce isolée.

Le logement doit disposer au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m, soit un volume habitable au moins égal à 20 m³.

Logements intermédiaires

Ce sont des logements qui bénéficient de loyers plafonnés, inférieurs aux prix du marché. Il s'agit d'un type de logement qui se situe entre les logements sociaux (HLM) et les logements privés.

Mobil-home - Les maisons mobiles ou "mobil-home"

Sont considérées comme des caravanes si elles conservent en permanence leurs moyens de mobilité (TA Versailles 22.6.84 et rép. Bœuf, Sén. 23.10.86, p 1497). En revanche, si elles sont posées sur le sol (au moyen de plots), elles deviennent des maisons légères soumises à l'obligation du permis de construire (CE 15.04.1983 Rec. - Lebon p 154).

"Propriété" - "terrain" - "unité foncière"

Constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

Retrait

Distance mesurée horizontalement et perpendiculairement qui sépare chaque point de la construction de la limite séparative.

Les balcons et terrasses situées au-delà du rez de chaussée comptent dans le calcul du retrait.

Stationnement de caravane

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) est interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par l'article R 443-3 du Code de l'Urbanisme et pour les motifs définis par l'article R 443-10.

Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale. Au-delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Studio

Logement composé d'une pièce principale unique et de locaux accessoires (salle de bains, cuisine, etc.) et dont la surface totale est inférieure ou égale à 30m².

Surface de plancher

Selon les termes de l'article R112-2 du code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

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

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

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

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

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

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

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

Surface totale

Surface de plancher définie à l'article R112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

Terrain naturel

Altitude du sol avant tout travaux de terrassement ou de régalage des terres.

En cas de terrain en pente, la hauteur est définie par la différence d'altitude entre le niveau moyen du terrain naturel (résultant de la différence d'altitude entre les points haut et bas du terrain naturel au droit d'implantation de la construction) et le faîtage ou l'acrotère suivant les cas.

Unité foncière

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës, îlot de propriété unique d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire délimité par les voies publiques et les autres propriétés qui le cernent.

Voie

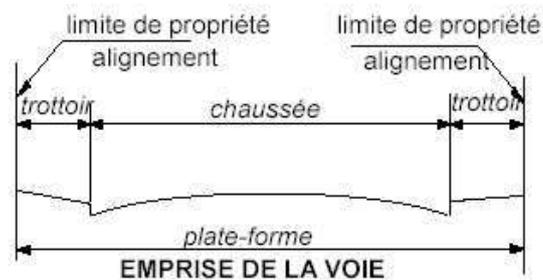
Espace de terrain consacré à la circulation piétonne, automobile...

Voie publique : voie appartenant au domaine public de la circulation (s'applique par extension aux places, squares...).

Voie privée ouverte au public : s'entend d'une voie privée utilisée couramment par des véhicules extérieurs : voie commune à l'intérieur d'un lotissement, voie de desserte d'un parc de stationnement de grand magasin ou d'établissement industriel ou de bureau...

Pour des raisons tant de commodité de la circulation que de sécurité il est exigé des caractéristiques permettant le croisement des véhicules, l'accès de matériel lourd des sapeurs-pompiers et des véhicules de collecte des ordures ménagères.

Voie privée réservée aux seuls habitants et leurs visiteurs : s'applique aux voies privées ne devant pas être empruntées normalement par d'autres que les occupants, et pour lesquelles le faible trafic permet des caractéristiques réduites : desserte de parc de stationnement résidentiel.



Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONE UA

Caractéristiques de la zone UA

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

La zone UA comporte un secteur UAa qui définit le périmètre du centre-ancien de la ville de Crest, et pour lequel des prescriptions architecturales particulières devront être respectées.

La zone UA est concernée par des éléments de patrimoine bâti remarquables et des éléments paysagers. Se référer à l'article 4 des dispositions générales du règlement ainsi qu'au plan de zonage du PLU.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains de campings et caravanings ;
- Le stationnement des caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs ;
- Les parcs d'attraction ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts et installations présentant des nuisances pour le voisinage ;
- Les discothèques, dancings ;
- Les constructions et installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à la vie du quartier et qui ne sont pas incompatibles avec le caractère urbain de la zone (conditions cumulatives) ;
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en communs ;
- Les antennes de radiotéléphonie et les équipements de téléphonie mobile.
- Les logements d'une surface de plancher de moins de 14 m², (article L. 126-17 du Code de la Construction et de l'Habitation), neufs ou issus d'une division, dans le périmètre défini en annexe 8 du règlement ;

Dans les secteurs de sauvegarde du commerce identifiés au document graphique, sont également interdits :

- Le changement de destination des rez-de-chaussée à vocation commerciale ou artisanale, existants à la date d'approbation de la révision du PLU, pour des destinations autres que celles-ci ;
- Le changement de destination des dépendances et annexes (remises, garages), existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, pour des destinations autres que commerces et artisanat non nuisant.

Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire identifié au document graphique. Toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, locaux techniques, locaux de gardiennage...

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

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les transformations, restaurations et légères extensions des constructions à usage d'activités autorisées dans la zone ainsi que les dépendances techniques nécessaires à ces constructions peuvent être autorisées en cette zone sous réserve, en particulier :
 - que les travaux envisagés aient pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces constructions ;
 - que les travaux autorisés aient pour objet d'améliorer les conformités de la construction avec les règles de la zone ou soient sans effet à leur égard, ou soient imposées par des considérations architecturales nonobstant les dispositions des articles 6 à 8 de la zone.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement ;
- Les annexes et les piscines sous réserve qu'elles constituent le complément d'une construction à usage d'habitation existante ;
- Les chaufferies, climatisations,... à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone et sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante ;
- Les installations y compris classées liées au fonctionnement des équipements d'intérêt public ;
- Les capteurs solaires et photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 - Accès et voiries

1. Principe général

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

2. Accès

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées.

Toute opération doit prendre le minimum d'emprise sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.

Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3 m de large jusqu'à deux logements.

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

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

3. Voirie

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

Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 4 m.

En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie).

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

Toute opération d'ensemble doit permettre une circulation sécurisée des piétons et des deux roues. Elle devra assurer une continuité des liaisons piétonnes existantes.

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie par des poteaux normalisés selon la réglementation en vigueur (voir annexe du règlement concernant la réglementation DECI).

2. Assainissement

a. Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

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

b. Eaux artisanales

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

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

c. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront récupérées dans le réseau pluvial.

Il convient de se reporter à la pièce « annexes sanitaires / zonage assainissement des eaux pluviales ».

3. Électricité, téléphone, réseaux câblés

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

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

Article UA 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou **privées** existantes, à modifier, ou à créer, ou respecter un recul de 5 m à compter de l'alignement. Ce recul d'implantation doit toujours laisser libre l'espace de stationnement nécessaire aux commerces et autres activités ou services situés en rez-de-chaussée.

Une implantation différente peut toutefois, être autorisée :

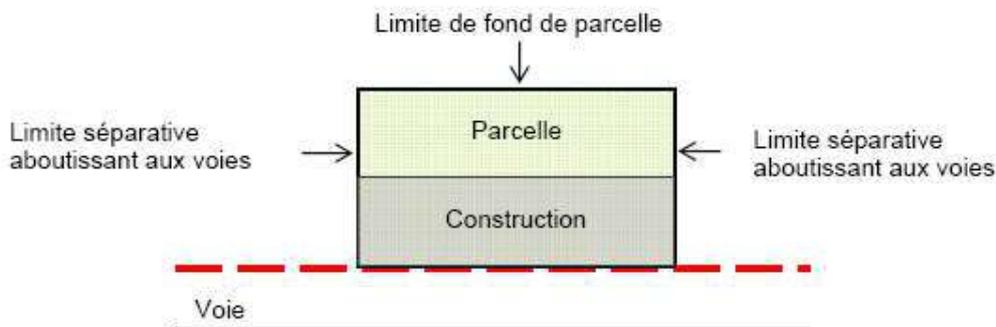
- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins,
- lorsque la construction s'étend sur l'ensemble d'un îlot, un ensemble d'îlots, ou réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble,
- en cas de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées différemment de la règle générale.
- dans le cas de décrochés partiels de façade, qui ne pourront excéder 25 % du linéaire de façade.

En zone UAa les constructions peuvent s'implanter en limite ou respecter un recul de 3m.

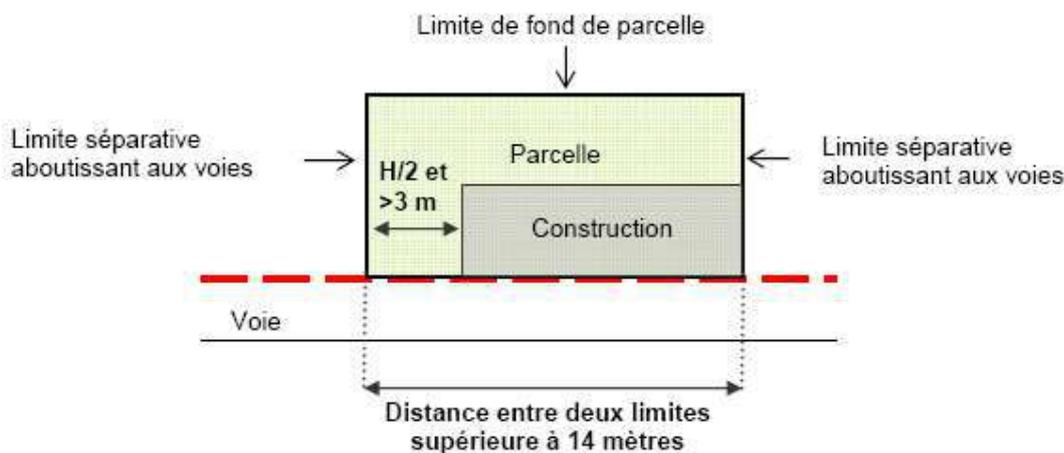
Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Construction principale

Toute construction doit être édifiée d'une limite séparative aboutissant aux voies à l'autre limite séparative aboutissant également aux voies (ordre continu).

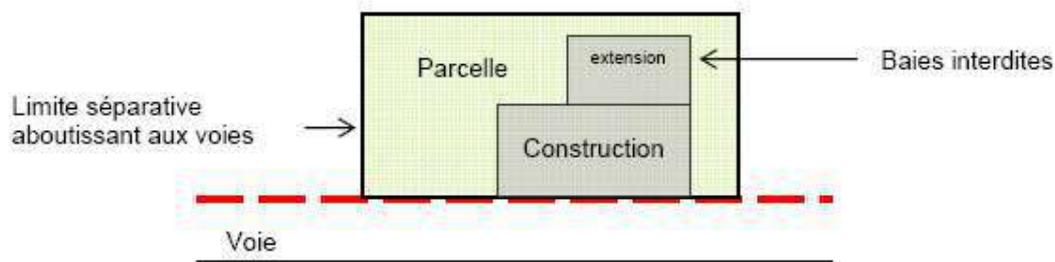


Si les limites séparatives aboutissant aux voies sont éloignées de plus de 14 mètres, les constructions peuvent s'implanter sur l'une ou aucune des deux limites (ordre semi-continu). Dans ce dernier cas, la distance entre la construction et l'autre limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum à 3 mètres.



Lorsque l'implantation des constructions existantes n'est pas conforme aux paragraphes ci-dessus, et qu'une extension mineure pourrait être faite, celle-ci pourra être implantée à la même distance de la limite séparative que

l'existant. Les parties bénéficiant de la présente disposition, et implantées sur les limites séparatives ou en vis-à-vis de la limite séparative ne pourront avoir de baies.



b) Bâtiments annexes

Dans le cas où il y a impossibilité technique ou architecturale démontrée de les intégrer ou de les accoler à la construction principale, les bâtiments annexes seront implantés, soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

c) Piscines

Le retrait par rapport aux limites séparatives doit au moins être égal à 1.50 m (bord du bassin).

d) Les dispositions a et b ci-dessus ne sont pas obligatoires lorsque le projet intéresse la totalité des fronts de rue d'un îlot, ou un ensemble d'îlots, ou une opération d'ensemble.

Toute construction ou partie de construction comportant des baies, telles que définies dans les dispositions générales, doit être implantée en retrait des limites séparatives, sauf servitude de cour commune.

Article UA 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article UA 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions doit s'inscrire dans l'enveloppe générale de l'ensemble de la zone UA.

La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres au faîtage (ou R+3 habitables, ou 4 niveaux accessibles).

La hauteur des constructions annexes isolées est limitée à 4 m.

La hauteur des clôtures à l'alignement des voies ne doit pas être supérieure à deux mètres et ne doit pas constituer un danger pour la circulation des véhicules et des piétons.

Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions

1. Principe général

La zone UA est concernée par le périmètre délimité des abords des monuments historiques, zone pour laquelle la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire.

Insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti

Les constructions nouvelles ou les extensions devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère architectural de ce secteur ni les perspectives urbaines. Les réhabilitations ou restaurations de bâtiments existants doivent veiller à préserver ou restaurer l'architecture et la typicité du bâtiment.

Les matériaux employés, les couleurs, les parements doivent être en harmonie avec le caractère traditionnel des constructions avoisinantes. Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites, de même que les imitations d'architectures d'une autre époque.

Le traitement architectural des extensions et des annexes devra être en harmonie avec celui de la construction principale (aspect architectural extérieur, façades, toitures...). Les façades seront enduites dans un ton identique ou proche de la couleur du bâtiment principal.

Implantation des constructions par rapport au terrain naturel

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

Implantation des constructions par rapport aux voies

La construction doit être implantée parallèlement ou perpendiculairement aux voies et ne doit pas rompre un alignement régulier de façades ou porter atteinte à une perspective remarquable. Toute implantation différente doit être techniquement justifiée et esthétiquement compatible avec les perspectives alentours.

2. Dispositions architecturales applicables aux constructions

Les matériaux réfléchissants et/ou de couleurs vives sont interdits en façade et en toiture.

Toitures

La tuile canal s'impose en restauration comme en neuf. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles.

Les tuiles **mécaniques**, béton et les bacs aciers ne sont pas autorisées.

Les tuiles **plates** sont interdites, sauf pour le remplacement de couverture déjà en tuiles plates sur des bâtiments industriels ou du XIX^e et XX^e siècle.

L'utilisation de membranes tendues sur les toitures des constructions principales est interdite.

Si de nouveaux conduits de cheminée sont créés, ils devront être maçonnés.

Les terrasses tropéziennes sont interdites dans le sous-secteur **UAa**. Dans le reste de la zone UA, elles sont autorisées sous réserve, de conserver les génoises existantes ainsi que plusieurs rangées de tuiles en rives et à l'égout. Elles ne devront pas excéder 20% de la superficie totale de la toiture, et ne devront pas être visibles depuis le domaine public, y compris depuis la plateforme de la Tour de Crest.

Les toitures-terrasses intégrales sont interdites

Fenêtres de toits

Dans le sous-secteur UAa, visible des espaces publics y compris la plateforme de la Tour, les nouvelles fenêtres de toit seront interdites. Lorsque les fenêtres de toit sont existantes, elles pourront être remplacées à l'identique (mêmes emplacements). Les dimensions seront reprises à l'identique ou ajustées pour ne pas excéder 0.78 x 0.98 m.

Dans le sous-secteur UAa non visible depuis les espaces publics y compris la plateforme de la Tour, **ainsi que dans le secteur UA** visible depuis la plateforme de la Tour, elles peuvent être autorisées à condition d'être de type encastré, sans volets roulants extérieurs. Leur nombre sera limité à **1 fenêtre par pan de toit** et leurs dimensions seront réduites à 0.78 x 0.98 m maximum, positionnées en format portrait. Lorsque les fenêtres de toit sont existantes, elles pourront être remplacées à l'identique (mêmes emplacements). Les dimensions seront reprises à l'identique ou ajustées pour ne pas excéder 0.78 x 0.98 m. Le maintien d'une fenêtre de toit existante exclut la possibilité d'en créer une nouvelle sur le même pan de toit.

Dans le reste de la zone UA, non visible depuis les espaces publics y compris la plateforme de la Tour, elles peuvent être autorisées à condition d'être de type encastré, sans volets roulants extérieurs. Leur nombre sera limité à 1 fenêtre pour 30 m² de toit, sans dépasser 3 fenêtres par pan de toit et leurs dimensions seront réduites à 0.78 x 0.98 m maximum, positionnées en format portrait.

Façades

Afin de conserver la qualité architecturale du bâtiment, la composition de la façade et l'organisation des ouvertures d'origine doivent être respectées.

Les façades, y compris les murs pignons seront enduits et teints avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions anciennes avoisinantes (ocre, sable, terre, pierre). Doivent également être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés etc.

Seuls les enduits et revêtements à la chaux sont autorisés. Les teintes vives et le blanc sont proscrits.

Les nouveaux conduits de cheminée créés en saillie de façade sont interdits. Les divers tuyaux ne doivent pas être apparents.

• **Dans le sous-secteur UAa**, les façades en pierres nues peuvent être autorisées dans un environnement bâti, où prédomine de façon caractérisée ce type de façade.

Ouvertures et menuiseries

Les fenêtres seront plus hautes que larges avec une proportion de 1 pour ½ sur les façades, à 2 vantaux (sauf pour les fenêtrons) avec des petits bois formant des carreaux plus hauts que larges. Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Les barraudages des gardes-corps doivent être métalliques, droits et verticaux.

Les portes d'entrées et portes de garages doivent être conservés ou restitués dans leur dimension et implantation d'origine.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Les volets seront en bois. Les portes, fenêtres et persiennes seront en bois ou en métal. Les couleurs vives et blanches sont proscrites ainsi que le gris anthracite.

Les coffrets de volets-roulants sont interdits.

Les volets, portes et fenêtres seront en bois ou en métal. Dans les immeubles postérieurs à 1948 et à condition de ne pas être blanc, le PVC pourra être toléré, selon les caractéristiques architecturales du bâti.

• **Dans le sous-secteur UAa** : Les volets, portes et fenêtres seront en bois, peints. Les fenêtres comprendront des petits bois fins et extérieurs dessinant des carreaux plus hauts que larges ou carrés. Les portes seront pleines et sans oculus. En cas de rénovation ou de réhabilitation, les dispositifs de volets roulants existants devront être supprimés et remplacés par un système d'occultation intérieure ou des volets extérieurs.

Devantures de magasins et enseignes

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leurs dimensions, matériaux et traitements en fonction de l'architecture de l'édifice, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

Elles ne doivent pas masquer ou recouvrir les décors, les modénatures ou éléments structurels ornementaux d'origine du bâtiment. Les devantures autorisées seront en bois peint, avec panneaux moulurés. Les devantures en dibons ou à partir de matières plastiques sont proscrites.

Les menuiseries des commerces seront en bois peint ou en métal peint. Les vitrines doivent être implantées en feuillure. Les dispositifs autocollants de type vitrophanie occultant partiellement ou totalement les devantures commerciales de plus de 20 % de la façade commerciale sont interdits. Les coffrets de fermeture ne seront pas visibles de l'extérieur et seront intégrés dans les devantures ou ensemble menuisé.

L'accès autonome aux étages ne peut être condamné sans qu'un autre accès autonome soit proposé.

Les enseignes doivent être apposées au rez-de-chaussée uniquement. Leur nombre est limité à deux enseignes par façade et par commerce (une en drapeau, une en bandeau). Les enseignes seront composées de lettres découpées ou de lettres peintes de 30 cm de hauteur pour le lettrage. L'enseigne drapeau ne dépassera pas 60 cm x 60 cm et sera alignée avec l'enseigne bandeau.

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut de 90 centimètres maximum, surmonté d'une grille ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 2 mètres - et doublé d'une haie vive ou plante grimpante du côté de la construction. L'utilisation de brises vues (canisses, textiles synthétiques, plaques ou tôles plastiques ou métalliques ou bois...) est interdite.

Une autre configuration motivée pourrait toutefois être autorisée dans la mesure où elle participe par ses matériaux et sa composition d'une meilleure insertion dans l'environnement.

3. Dispositions diverses

Les coffrets et compteurs des réseaux de distribution doivent être intégrés au mieux dans les murets de clôture ou dans les murs de la construction elle-même, suffisamment en retrait afin de pouvoir installer une petite porte qui devra être peinte de la teinte de la façade.

Les boîtes aux lettres ne doivent pas être posées en applique sur la façade. Les dispositifs « modernes » en applique ou suspension (stores, marquises, jardinières...) sont interdits.

Les antennes de télévision, de téléphonie mobile, les antennes paraboliques de réception par satellite, ainsi que les mâts d'antennes destinés à l'émission d'ondes hertziennes ou radio devront être implantés de manière à ne pas porter atteinte au site et aux paysages, ni au caractère architectural de l'immeuble.

Ne pourra être accepté qu'un seul dispositif par immeuble. Il sera implanté en retrait de la façade, le moins visible depuis la voie publique ; il ne débordera en aucun cas en saillie sur le domaine public.

4. Dispositions applicables aux constructions utilisant des énergies renouvelables

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant quand elles sont autorisées.

➤ Pompes à chaleur/ climatiseurs

Les dispositifs de climatisation devront être implantés de façon à n'être pas visibles depuis l'espace public (façades arrières, cours, jardins, ...) et veiller à l'absence de nuisance sonore sur leur environnement, notamment en se tenant le plus éloigné possible des fenêtres des logements ou bâtiments voisins, quand cela est possible.

Ils devront s'intégrer au mieux dans la construction par tout moyen adapté. En cas d'impossibilité technique avérée, ces dispositifs s'ils deviennent visibles depuis la voie publique ou une voie privée devront être dissimulés dans une structure architecturalement définie afin d'assurer leur plus grande discrétion.

• **Dans le sous-secteur UAa** : Les climatiseurs ou pompes à chaleur en applique ou positionnés en façades, visibles depuis l'espace public sont interdits. L'installation peut être envisagée dans des sous-sols ou des combles bien ventilés. Exceptionnellement, elles pourront être tolérées dans les devantures de commerces, à condition d'être posées en allège de vitrine ou dans l'imposte et dissimulées par des ventelles (intégrée dans la devanture, pas en applique).

• Isolation Thermique par l'Extérieur

L'isolation par l'extérieur des façades des constructions existantes peut être autorisée pour les bâtiments postérieurs à 1948, à condition qu'elle respecte les éléments caractéristiques de la façade (frises, ressauts, modénatures...) et qu'elle ne déborde pas sur le domaine public. Pour les bâtiments antérieurs à 1948, elles ne pourront être acceptées que dans de rares cas pour lesquels elles ne viendront pas rompre d'alignements, elles conserveront les décors et les caractéristiques du bâti et elles seront réalisées avec des matériaux adaptés au mode constructif du bâti (pierre, terre...). Leur pose devra aussi respecter le bâti ancien en permettant la perspiration des matériaux (pas de colle étanche par exemple).

• Panneaux Photovoltaïques ou thermiques

L'installation de panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques est interdite en zone UAa.

Dans le reste de la zone UA, elle est autorisée à condition qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public, notamment depuis la plateforme de la Tour de Crest. Ainsi, les panneaux devront être positionnés de façon à ne pas être perceptibles depuis l'espace public (ex : posés au sol dans une cour ou un jardin, sur un mur caché ou une autre structure annexe masquée par un bâti ou des masses végétales proches). Les panneaux seront alors peu réfléchissants et à ossature sombre.

Article UA 12 - Stationnement des véhicules

Les caractéristiques et dimensions des places de stationnement sont définies dans l'annexe « Références pour le calcul des besoins en stationnement » du présent règlement.

Article UA 13 - Espaces libres et plantations

Toute surface non construite doit être plantée et aménagée.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes repositionnées en quantité égale, si nécessaire pour la construction, en d'autres points du terrain concerné.

Les surfaces non construites doivent être paysagées et les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Les aires de stationnement, les voies de circulation et d'accès devront privilégier des matériaux perméables favorisant l'infiltration de l'eau dans le sol.

Les essences invasives et allergènes sont à éviter. La destruction de l'Ambrosie est prescrite par le code de la santé publique. Au vu des recommandations de l'Agenda 21, les essences d'arbres à privilégier sont les suivantes :

- | | | |
|---------------|--------------|-------------------------|
| - Liquidambar | - Érable | - Savonnier |
| - Tilleul | - Ginkgo | - Amélanquier |
| - Marronnier | - Chêne vert | - Prunus |
| - Micocoulier | - Albizia | - Cerisier d'ornement |
| - Mûrier | - Platane | - Conifères (hors pins) |

- Fruitiers

Les constructeurs devront assurer dans chaque parcelle, un maximum d'infiltration afin d'imperméabiliser le minimum d'espace extérieur possible.

En zone UA, excepté le sous-secteur UAa, un minimum de 10 % de la surface du terrain support d'une opération d'aménagement d'ensemble comprenant plus de 10 logements doit être traité en espace commun planté, aménagé et perméable (hors voirie et stationnement).

Un écran planté de haute tige doit être aménagé autour des parcs de stationnement public ou privé de plus de 500 m². Lorsque la surface des aires de stationnement excède 1 000 m², celles-ci doivent être divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'améliorer leur aspect et réduire leur nuisances.

Il est rappelé enfin que les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres ne peuvent être situées à moins de 2 mètres des limites séparatives.

Les plantations arbustives inférieures à 2 mètres de hauteur peuvent se situer à 0,50 mètre minimum des limites.

ZONE UB

Caractéristiques de la zone UB

La zone UB correspond aux espaces urbains périphériques autour du centre-ville de Crest. Cette zone a vocation à accueillir une certaine diversité de fonctions : habitat, commerces, services, équipements...

La zone UB comporte trois secteurs :

- UBa pour les extensions urbaines en périphérie du centre-ville de Crest ayant une densité assez forte, des hauteurs élevées et des immeubles collectifs.
- UBb pour les extensions urbaines en périphérie du centre-ville de Crest ayant une densité moyenne et des hauteurs plus faibles.
- UBc pour les extensions urbaines en périphérie éloignée ayant une densité et des hauteurs de bâti faibles.

La zone UB est concernée par des éléments de patrimoine bâti remarquables et des éléments paysagers. Se référer à l'article 4 des dispositions générales du règlement ainsi qu'au plan de zonage du PLU.

La zone UB est concernée par des zones de risque inondation. Se référer à l'article 9 des dispositions générales du règlement ainsi qu'au plan de zonage du PLU.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les installations classées entraînant un périmètre de protection ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de matériel, de matériaux, de déchets, de véhicules désaffectés à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et ou fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en communs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- Les terrains de camping et de caravanings ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les discothèques, les dancings ;
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les antennes de radiotéléphonie et les équipements de téléphonie mobile sur et à moins de 50 mètres des bâtiments affectés aux logements et équipements collectifs d'intérêt général.
- Les logements d'une surface de plancher de moins de 14 m², (article L. 126-17 du Code de la Construction et de l'Habitation), neufs ou issus d'une division, dans le Périmètre Délimité des Abords ;

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

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisation du sol suivantes :

- L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage artisanal ou industriel, à condition que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage, et dans la limite de 30 % de l'existant ;
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics et qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux environnants ;

- Les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être admises quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition que toutes dispositions soient prises pour réduire les nuisances pouvant subvenir (nuisances sonores ou olfactives, émission de fumées ou poussières...) et qu'elles n'entraînent, en cas d'accident ou de dysfonctionnement, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 – Accès et voiries

1. Principe général

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

2. Accès

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées.

Toute opération doit prendre le minimum d'emprise sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.

Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3 m de large.

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

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

3. Voirie

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

Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 6,5 m (chaussée : 5 mètres au minimum).

En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie).

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

Toute opération d'ensemble doit permettre une circulation sécurisée des piétons et des deux roues. Elle devra assurer une continuité des liaisons piétonnes existantes.

Article UB 4 – Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie par des poteaux normalisés selon la réglementation en vigueur (voir annexe du règlement concernant la réglementation DECI).

2. Assainissement

a. Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Dans le cas d'une impossibilité technique avérée de branchement au réseau collectif d'assainissement, une filière d'assainissement non collectif doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnées en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur.

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

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

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

b. Eaux résiduaires industrielles et artisanales

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

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

c. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront prioritairement récupérées sur chaque unité foncière, par un système de rétention/d'infiltration propre au projet (soit au niveau de la parcelle ou à l'échelle de l'opération pour les opérations d'aménagement), conforme aux préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales et réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Il convient de se reporter à la pièce « annexes sanitaires / zonage assainissement des eaux pluviales ».

3. Électricité, téléphone, réseaux câblés

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

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

Article UB 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier, ou à créer, ou respecter un recul de 5 m à compter de l'alignement. Ce retrait devra être traité par un aménagement de qualité ménageant de bonnes conditions d'accessibilité aux constructions tant pour les piétons que pour les véhicules, et ce, en toute sécurité.

Une implantation différente peut toutefois, être autorisée :

- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins,
- lorsque la construction s'étend sur l'ensemble d'un îlot, un ensemble d'îlots, ou réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble,
- en cas de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées différemment de la règle générale,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement,
- lorsqu'il s'agit d'une construction de second front bâti, séparée de l'alignement par une construction principale.
- dans le cas de décrochés partiels de façade, qui ne pourront excéder 25 % du linéaire de façade.

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

a) Construction principale

Sauf cas d'implantation en limite de propriété, la distance séparant les constructions principales des limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Toute construction ou partie de construction comportant des baies, telles que définies dans les dispositions générales, doit être implantée en retrait des limites séparatives, sauf servitude de cour commune.

Les terrasses situées au dessus du niveau du rez de chaussée sont considérées comme créant une baie et ne peuvent s'implanter en limite séparative. Il en est de même pour les toitures terrasses accessibles.

Lorsque l'implantation des constructions existantes n'est pas conforme aux paragraphes ci-dessus et qu'une extension mineure pourrait être faite, celle-ci pourra être implantée à la même distance de la limite séparative que l'existant.

La partie créée en vis-à-vis de la limite séparative, bénéficiant de la présente disposition, ne pourra avoir de baie.

b) Bâtiments annexes

Dans le cas où il y a impossibilité technique ou architecturale démontrée de les intégrer ou de les accoler à la construction principale, les bâtiments annexes doivent être établis soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 4 m.

c) Piscines

Le retrait par rapport aux limites séparatives doit au moins être égal à 1.50 m (bord du bassin).

d) Les dispositions ci-dessus ne sont pas obligatoires lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot, ou un ensemble d'îlots, ou une opération d'ensemble.

Article UB 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la marge d'isolement pris en tous points des constructions soit au moins égale à 3 m.

Les annexes de l'habitation doivent être intégrées au volume principal. Toutefois les garages liés aux collectifs ou groupes d'habitations peuvent être disjoints du volume principal sous réserve qu'ils soient traités sous la forme de groupements en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux abris de jardins.

Article UB 9 - Emprise au sol des constructions

UBa : L'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne doit pas dépasser 80 % de la surface totale du tènement.

UBb : L'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne doit pas dépasser 60 % de la surface totale du tènement.

UBc : L'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne doit pas dépasser 50 % de la surface totale du tènement.

Isolation par l'extérieur : L'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 20 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers ou à une rupture importante de l'alignement.

Article UB 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions doit s'inscrire dans l'enveloppe générale de l'ensemble de la zone UB.

UBa : La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres au faîtage.

UBb : La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

UBc : La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.

Un dépassement de hauteur de 5% maximum pourra être autorisé pour des raisons techniques, pour des projets ayant une bonne intégration dans le paysage et le cadre environnant.

La hauteur des constructions annexes isolées est limitée à 4 m.

La hauteur des clôtures à l'alignement des voies ne doit pas être supérieure à deux mètres et ne doit pas constituer un danger pour la circulation des véhicules et des piétons.

Article UB 11 - Aspect extérieur des constructions

1. Principe général

Insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti

Les constructions nouvelles ou les extensions doivent être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère architectural de ce secteur ni les perspectives urbaines. Les réhabilitations ou restaurations de bâtiments existants doivent veiller à préserver ou restaurer l'architecture et la typicité du bâtiment.

Les matériaux employés, les couleurs, les parements doivent être en harmonie avec le caractère traditionnel des constructions avoisinantes. Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites, de même que les imitations d'architectures d'une autre époque.

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

Le traitement architectural devra être en harmonie avec celui de la construction principale (aspect architectural extérieur, façades, toitures...). Les façades seront enduites dans un ton identique ou proche de la couleur du bâtiment principal.

Implantation des constructions par rapport au terrain naturel

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

Implantation des constructions par rapport aux voies

La construction doit être implantée parallèlement ou perpendiculairement aux voies et ne doit pas rompre un alignement régulier de façades ou porter atteinte à une perspective remarquable. Toute implantation différente doit être techniquement justifiée et esthétiquement compatible avec les perspectives alentours.

2. Dispositions architecturales applicables aux constructions

Les matériaux réfléchissants et/ou de couleurs vives sont interdits en façade et en toiture.

Volumétrie et toitures

La tuile canal comme la tuile mécanique peut être autorisée pour les constructions. Les tuiles béton et les bacs aciers ne sont pas autorisés. L'utilisation de membranes tendues sur les toitures des constructions principales est interdite.

Les fenêtres de toit sont autorisées :

- sur les pans exposés à une vue directe depuis la Tour, avec une dimension maximale de 80 x 100 cm. Leur nombre est limité à 1 fenêtre pour 60 m² d'un même pan.

- **sur les pans peu visibles depuis la Tour ou l'espace public**, la taille des fenêtres est limitée à une dimension maximale de 120 x 120 et leur nombre limité à 2 par pan de toit.

Lorsqu'il est prévu plusieurs fenêtres sur un même toit, leurs tailles doivent être identiques. Elles doivent être encastrées dans la couverture et implantées de manière ordonnancée, en respectant les éléments structurels du bâti.

Les toitures-terrasses intégrales sont interdites.

Les terrasses tropéziennes peuvent être autorisées sous réserve de ne pas altérer l'architecture du bâtiment et de conserver les génoises existantes. La superficie ne peut pas dépasser 20% de la superficie totale de la toiture.

Façades

Afin de conserver la qualité architecturale du bâtiment, la composition de la façade et l'organisation des ouvertures d'origine doivent être respectées.

Les façades, y compris les murs pignons seront enduits et teintés avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions anciennes avoisinantes (ocre, sable, terre, pierre). Doivent également être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés etc.

Seuls les enduits et revêtements à la chaux sont autorisés. Les teintes vives et le blanc sont proscrits.

Les nouveaux conduits de cheminée créés en saillie de façade sont interdits.

Dans certains cas de projets à visée architecturale, moderniste ou écologique, l'emploi de matériaux bruts pourrait être autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site, ni évoquer des types d'architecture régionale autre (savoyarde, normande...).

Ouvertures et menuiseries

En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants en front de rue et de ne pas modifier leur rythme. Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Les menuiseries en bois sont à privilégier. Les couleurs vives sont interdites

Les coffrets de volets-roulants sont interdits en saillie sur la façade. Sur les constructions existantes, faisant l'objet de travaux de rénovation, ils devront être intégrés en intérieur ou dans le tableau ; dans ce dernier cas, la couleur du coffret devra être en accord avec les matériaux de façade.

Devantures de magasins et enseignes

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leurs dimensions, matériaux et traitements en fonction de l'architecture de l'édifice, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

Elles ne doivent pas masquer ou recouvrir les décors, les modénatures ou élément structurel ornemental d'origine ou de qualité du bâtiment. Dans le cas où la devanture existante présente un intérêt patrimonial, le maintien ou la rénovation de la devanture peut être exigé.

Les menuiseries des commerces seront en bois peint ou en métal peint. Les vitrines doivent être implantées à l'alignement. Les dispositifs autocollants de type vitrophanie occultant partiellement ou totalement les devantures commerciales de plus de 20 % de la façade commerciale sont interdits. Les coffres et les grilles de fermeture visibles de l'extérieur seront exceptionnellement acceptés.

L'accès autonome aux étages ne peut être condamné sans qu'un autre accès autonome soit proposé.

Les enseignes doivent être apposées au rez-de-chaussée uniquement. Leur nombre est limité à deux enseignes par façade et par commerce (une en drapeau, une en bandeau). Les enseignes seront composées de lettres découpées ou de lettres peintes de 30 cm de hauteur pour le lettrage. L'enseigne drapeau ne dépassera pas 60 cm x 60 cm et sera alignée avec l'enseigne bandeau.

Clôtures

Les clôtures doivent être en harmonie avec le caractère de la zone et ne dépasseront pas 2 mètres. Elles peuvent consister en un mur plein reprenant les caractéristiques des murs avoisinants ou en un mur bahut de 90 centimètres maximum, surmonté d'une grille ou d'un grillage, doublé d'une haie vive ou plante grimpante du côté de la construction. L'utilisation de brises vues (canisses, textiles synthétiques, plaques ou tôles plastiques ou métalliques...) est interdite.

Entre deux unités foncières, il pourra être envisagé un simple grillage, doublé d'une haie végétale.

Une autre configuration motivée pourrait toutefois être autorisée dans la mesure où elle participe par ses matériaux et sa composition d'une meilleure insertion dans l'environnement.

3. Dispositions diverses

Les **coffrets, compteurs, boîtes aux lettres**, etc doivent être intégrés au mieux dans les murets de clôture ou dans les murs de la construction elle-même. Les paraboles devront s'intégrer dans la construction par tout moyen adapté, afin ne pas être visible depuis le domaine public.

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

4. Dispositions applicables aux constructions utilisant des énergies renouvelables

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant, quand elles sont autorisées.

➤ **Pompes à chaleur/ climatiseurs**

Les dispositifs de climatisation devront être implantés de façon à n'être pas visibles depuis l'espace public (façades arrière, cours, jardins, ...) et veiller à l'absence de nuisance sonore sur leur environnement.

Ils devront s'intégrer au mieux dans la construction par tout moyen adapté. En cas d'impossibilité technique avérée, ces dispositifs s'ils deviennent visibles depuis la voie publique ou une voie privée devront être dissimulés dans une structure architecturalement définie afin d'assurer leur plus grande discrétion.

➤ **Isolation Thermique par l'Extérieur**

L'isolation par l'extérieur des façades des constructions existantes peut être envisagée en complément d'autres dispositifs d'isolation (sols, fenêtres, combles...). Elle doit veiller au respect des éléments caractéristiques de la façade (frises, ressauts, modénatures...), à la qualité architecturale du bâtiment et à sa bonne intégration dans l'environnement proche (alignements, couleurs, matières).

La saillie est limitée à 20 cm sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée.

➤ **Panneaux Photovoltaïques**

L'installation de panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques doivent être positionnés de façon à être le moins perceptibles possible depuis l'espace public (ex : posés au sol dans une cour ou un jardin, sur un mur caché ou une autre structure annexe masquée par un bâti ou des masses végétales proches).

Leur implantation en toiture doit également respecter l'équilibre architectural du toit et du bâtiment.

Les panneaux doivent être rassemblés en bande horizontale et positionnés au plus proche de la gouttière ou des rives, suivant le profil de la toiture et la composition de la façade.

Pour les toitures-terrasses : les panneaux doivent être cachés de l'espace public par les rebords ou garde-corps de la toiture. Lorsque la toiture est visible car située en contre-bas, une composition architecturale satisfaisante est exigée.

Article UB 12 - Stationnement des véhicules

Les exigences en matière de stationnement sont définies dans l'annexe « Références pour le calcul des besoins en stationnement » du présent règlement.

Article UB 13 – Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes repositionnées en quantité égale, si nécessaire pour la construction, en d'autres points du terrain concerné.

Les surfaces non construites doivent être paysagées, plantées et arborées, à raison de deux arbres (d'essence locale) pour 250m² de surface de terrain hors emprise au sol des constructions.

Les essences invasives et allergènes sont à éviter. La destruction de l'Ambroisie est prescrite par le code de la santé publique. Au vu des recommandations de l'Agenda 21, les essences d'arbres à privilégier sont les suivantes :

- Liquidambar
- Tilleul
- Marronnier

- | | | |
|---------------|---------------|-------------------------|
| - Micocoulier | - Albizia | - Cerisier d'ornement |
| - Mûrier | - Platane | - Conifères (hors pins) |
| - Érable | - Savonnier | - Fruitiers |
| - Ginkgo | - Amélanchier | |
| - Chêne vert | - Prunus | |

Les constructeurs devront assurer dans chaque parcelle, un maximum d'infiltration afin d'imperméabiliser le minimum d'espace extérieur possible.

UBa : Au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

UBb : Au moins 30% de la surface de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

UBc : Au moins 30% de la surface de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

Un minimum de 10 % de la surface du terrain support d'une opération d'aménagement d'ensemble comprenant plus de 10 logements doit être traité en espace commun planté, aménagé et perméable (hors voirie et stationnement).

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Les aires de stationnement, les voies de circulation et d'accès devront privilégier des matériaux perméables favorisant l'infiltration de l'eau dans le sol.

Dans le cas d'implantation des constructions ou installations projetées en recul par rapport à la voirie, 50% de la surface correspondante devra être plantée et le détail de ces plantations devra figurer au volet paysager.

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

ZONE UE

Caractéristiques de la zone UE

La zone UE est une zone d'équipements publics existants (hôpital, gymnase, collège) et futurs.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de matériel, de matériaux, de déchets, de véhicules désaffectés à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et ou fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en communs ;
- Les constructions destinées au commerce, à l'artisanat et aux services sauf si celles-ci sont liées et nécessaires aux activités déjà existantes dans la zone ;
- Les constructions destinées à l'habitation, à l'exception de celles visées à l'article UE 2 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- Les terrains de camping et de caravanings ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les parcs d'attractions.

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

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site ;
- Les constructions destinées à l'habitation dans le cadre d'un logement de fonction, à condition qu'elles soient liées à la direction, au gardiennage, à la surveillance des installations admises dans la zone ;
- L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes ;
- Les chaufferies, climatisations, etc..., à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone ainsi que les installations y compris classées liées au fonctionnement des équipements d'intérêt public ;
- Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêts collectifs, dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 – Accès et voiries

1. Principe général

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

2. Accès

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées.

Toute opération doit prendre le minimum d'emprise sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fond voisin ne peut avoir moins de 3m de large

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

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

3. Voirie

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

Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 6,5 m (chaussée : 5 mètres au minimum).

En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie).

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

Toute opération d'ensemble doit permettre une circulation sécurisée des piétons et des deux roues. Elle devra assurer une continuité des liaisons piétonnes existantes.

Article UE 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie par des poteaux normalisés selon la réglementation en vigueur (voir annexe du règlement concernant la réglementation DECI).

2. Assainissement

a. Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

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

b. Eaux résiduaires industrielles et artisanales

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

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

c. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront récupérées sur chaque unité foncière, par un système de rétention/d'infiltration propre au projet (soit au niveau de la parcelle ou à l'échelle de l'opération pour les opérations d'aménagement), conforme aux préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales et réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Il convient de se reporter à la pièce « annexes sanitaires / zonage assainissement des eaux pluviales ».

3. Électricité, téléphone, réseaux câblés

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

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

Article UE 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier, ou à créer, ou respecter un recul de 5 m à compter de l'alignement. Ce retrait devra être traité par un aménagement de qualité ménageant de bonnes conditions d'accessibilité aux constructions tant pour les piétons que pour les véhicules, et ce, en toute sécurité.

Une implantation différente peut toutefois, être autorisée :

- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins,
- lorsque la construction s'étend sur l'ensemble d'un îlot, un ensemble d'îlots, ou réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble,
- en cas de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées différemment de la règle générale.

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

a) Construction principale

Sauf cas d'implantation en limite de propriété, la distance séparant les constructions principales des limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Toute construction ou partie de construction comportant des baies, telles que définies dans les dispositions générales, doit être implantée en retrait des limites séparatives, sauf servitude de cour commune.

Lorsque l'implantation des constructions existantes n'est pas conforme aux paragraphes ci-dessus et qu'une extension mineure pourrait être faite, celle-ci pourra être implantée à la même distance de la limite séparative que l'existant.

La partie créée en vis-à-vis de la limite séparative, bénéficiant de la présente disposition, ne pourra avoir de baie.

b) Bâtiments annexes

Dans le cas où il y a impossibilité technique ou architecturale démontrée de les intégrer ou de les accoler à la construction principale, les bâtiments annexes doivent être établis soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 4 m.

c) Piscines

Le retrait par rapport aux limites séparatives doit au moins être égal à 1,50 m (bord du bassin).

d) Les dispositions ci-dessus ne sont pas obligatoires lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot, ou un ensemble d'îlots, ou une opération d'ensemble.

Article UE 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la marge d'isolement pris en tous points des constructions soit au moins égale à 3 m.

Les annexes à l'habitation doivent être intégrées au volume principal. Toutefois les garages liés aux collectifs ou groupes d'habitations peuvent être disjoints du volume principal sous réserve qu'ils soient traités sous la forme de groupements en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux abris de jardins.

Article UE 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UE 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions doit s'inscrire dans l'enveloppe générale de l'ensemble de la zone UE.

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faitage.

La hauteur des constructions annexes isolées est limitée à 4 m.

La hauteur des clôtures à l'alignement ne doit pas être supérieure à deux mètres et ne doit pas constituer un danger pour la circulation des véhicules et des piétons.

Article UE 11 - Aspect extérieur des constructions

1. Principe général

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

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

Insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées. Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites, de même que les imitations d'architectures d'une autre époque.

Le traitement architectural des annexes d'une emprise au sol égale ou supérieure à 15 m² devra être similaire à celui de la construction principale (aspect architectural extérieur : façades, toiture ...)

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

Implantation des constructions par rapport au terrain naturel

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

Implantation des constructions par rapport aux voies

La construction doit être implantée parallèlement ou perpendiculairement aux voies.

Toute implantation différente doit être techniquement justifiée.

2. Dispositions architecturales applicables aux constructions

Les matériaux réfléchissants sont interdits en façade et en toiture.

Volumétrie et toitures

La tuile canal comme la tuile mécanique pourra être autorisée pour les constructions. L'utilisation de membranes tendues sur les toitures des constructions principales est interdite. Les châssis de toit devront être encastrés dans la couverture et pourront dépasser le m². Les toitures-terrasses intégrales sont interdites.

Façades

L'isolation par l'extérieur en saillie des façades des constructions existantes est autorisée.

La saillie est limitée à 20 cm sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée.

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes.

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

Les enduits de façades de teintes vives ou blancs sont proscrits. Les teintes de couleur des enduits en façade ou des murets de soutènement de clôture seront mates.

Les nouveaux conduits de cheminée créés en saillie de façade sont interdits.

Ouvertures et menuiseries

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

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

Les coffrets de volets-roulants sont interdits en saillie de façade. Sur les constructions existantes, faisant l'objet de travaux de rénovation, ils devront être intégrés en intérieur ou dans le tableau ; dans ce dernier cas, la couleur du coffret devra être en accord avec les matériaux de façade.

Devantures de magasins et enseignes

Les enseignes doivent être apposées au rez-de-chaussée uniquement. Leur nombre est limité à deux enseignes par façade et par commerce (une en drapeau, une en bandeau). Les enseignes seront composées de lettres découpées ou de lettres peintes de 50 cm de hauteur pour le lettrage. L'enseigne drapeau sera alignée avec l'enseigne bandeau.

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut de 90 centimètres surmonté d'une grille ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 2 mètres - et doublé d'une haie vive ou plante grimpante du côté de la construction.

Une autre configuration motivée peut toutefois être autorisée dans la mesure où elle participe par ses matériaux et sa composition d'une meilleure insertion dans l'environnement.

3. Dispositions diverses

Les paraboles et les dispositifs de climatisation devront s'intégrer dans la construction par tout moyen adapté. En cas d'impossibilité technique, ces dispositifs devront être masqués afin de ne pas être visibles depuis la voie publique ou privée.

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

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

Article UE 12 - Stationnement des véhicules

Les exigences en matière de stationnement sont définies dans l'annexe « Références pour le calcul des besoins en stationnement » du présent règlement.

Article UE 13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes repositionnées en quantité égale, si nécessaire pour la construction, en d'autres points du terrain concerné.

Les surfaces non construites doivent être paysagées, plantées et arborées, à raison de deux arbres (d'essence locale) pour 250 m² de surface de terrain hors emprise au sol des constructions.

Les essences invasives et allergènes sont à éviter. La destruction de l'Ambrosie est prescrite par le code de la santé publique. Au vu des recommandations de l'Agenda 21, les essences d'arbres à privilégier sont les suivantes :

- | | | |
|---------------|----------------|-------------------------|
| - Liquidambar | - Ginkgo | - Prunus |
| - Tilleul | - Chêne vert | - Cerisier d'ornement |
| - Marronnier | - Albizia | - Conifères (hors pins) |
| - Micocoulier | - Platane | - Fruitiers |
| - Mûrier | - Savonnier | |
| - Érable | - Amélanancier | |

Les constructeurs devront assurer dans chaque parcelle, un maximum d'infiltration afin d'imperméabiliser le minimum d'espace extérieur possible.

Un minimum de 10 % de la surface du terrain support d'une opération d'aménagement d'ensemble comprenant plus de 10 logements doit être traité en espace commun planté, aménagé et perméable (hors voirie et stationnement).

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Les aires de stationnement, les voies de circulation et d'accès devront privilégier des matériaux perméables favorisant l'infiltration de l'eau dans le sol.

Dans le cas d'implantation des constructions ou installations projetées en recul par rapport à la voirie, 50% de la surface correspondante devra être plantée et le détail de ces plantations devra figurer au volet paysager. Il est rappelé enfin que les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres ne peuvent être situées à moins de 2 mètres des limites séparatives. Les plantations arbustives inférieures à 2 mètres de hauteur peuvent se situer à 0,50 mètre minimum des limites.

ZONE UI

Caractéristiques de la zone UI

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

La zone UI comporte un secteur UIa qui définit un secteur de projet pour une entreprise industrielle, et pour lequel des règles d'implantations particulières devront être respectées.

La zone UI comporte un secteur UIb qui définit un secteur de projet pour une entreprise nécessitant des silos, et pour lequel des règles de hauteur particulières devront être respectées.

La zone UI est concernée par des zones de risque inondation. Se référer à l'article 9 des dispositions générales du règlement ainsi qu'au plan de zonage du PLU.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les terrains de camping et caravaning ;
- Le stationnement des caravanes ;
- La création d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités ;
- Les discothèques et les dancings ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de matériel, de matériaux, de déchets, de véhicules désaffectés à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et/ou fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public et aménagés en extérieur ;
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs ;
- Les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes sauf exception mentionnée à l'article UI2.

Article UI 2 - Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage ;
- Les installations classées doivent être liées à des activités autorisées dans la zone et présenter toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités ;
- Les aires de stockage, les aires d'exposition ou de vente à condition qu'elles fassent l'objet de dispositifs d'intégration dans leur environnement afin de minimiser leur impact ;
- Les piscines d'une part, les annexes d'une surface de plancher de maximum 20 m² d'autre part, à condition qu'elles soient liées à des habitations existantes dans la zone à la date d'approbation de la révision du PLU ;
- Les constructions destinées à l'habitation autorisées doivent respecter les conditions suivantes :
 - l'habitation doit être nécessaire aux besoins de gardiennage et destinée aux personnes dont la présence permanente est directement liée aux activités autorisées dans la zone ;
 - la construction destinée à l'habitation doit être intégrée au volume du bâtiment principal d'activités ;
 - la surface de plancher affectée à l'habitation ne doit pas dépasser 25% de la superficie totale du bâtiment principal d'activité et sans excéder une surface de plancher de 45 m².

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UI 3 - Accès et voiries

1. Principe général

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

2. Accès

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées.

Toute opération doit prendre le minimum d'emprise sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.

Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large.

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

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

3. Voirie

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

Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une chaussée de 6 mètres au minimum dans une emprise de plate-forme de 8 mètres de large au minimum et comporter au moins un trottoir et un aménagement paysager conséquent.

En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie).

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

Toute opération d'ensemble doit permettre une circulation sécurisée des piétons et des deux roues. Elle devra assurer une continuité des liaisons piétonnes existantes.

Article UI 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie par des poteaux normalisés selon la réglementation en vigueur (voir annexe du règlement concernant la réglementation DECI).

2. Assainissement

a. Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

Il convient de se reporter à la pièce « annexes sanitaires / zonage assainissement des eaux usées »

b. Eaux résiduaires industrielles et artisanales

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

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

c. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront récupérées sur chaque unité foncière, par un système de rétention/d'infiltration propre au projet (soit au niveau de la parcelle ou à l'échelle de l'opération pour les opérations d'aménagement), conforme aux préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales et réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Il convient de se reporter à la pièce « annexes sanitaires / zonage assainissement des eaux pluviales ».

3. Électricité, téléphone, réseaux câblés

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

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

Article UI 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 5 mètres de l'alignement.

L'implantation d'un bâtiment à une distance plus importante que 5 mètres peut être autorisée si des contraintes propres à l'activité de l'entreprise sont dûment justifiées.

En zone U1a, une implantation différente peut être autorisée, le long de la voie publique ou en retrait jusqu'à 5 mètres.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur, avec un minimum de 5 mètres.

En zone U1b, une implantation différente peut toutefois être autorisée pour tenir compte des contraintes techniques liées aux silos.

Modalités d'implantation

Pour les piscines, le retrait par rapport aux limites séparatives doit au moins être égal à 1,50 m (bord du bassin). Article UI 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës, la distance minimale de tout point d'un des bâtiment au point le plus proche de tout autre bâtiment doit être au moins égale à 5 m de manière à permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article UI 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UI 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage, c'est à dire le faîtage et le terrain naturel.

Les ouvrages techniques, mâts et reliefs de toitures, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions au faîtage est limitée à 15 mètres.

En zone UIb, la hauteur des constructions est limitée à 25 mètres, uniquement pour la création de silos.

Article UI 11 - Aspect extérieur des constructions

1. Principe général

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

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

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

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

Le traitement des installations techniques doit se faire en harmonie avec la construction principale.

2. Dispositions architecturales applicables aux constructions

Les matériaux réfléchissants sont interdits en façade et en toiture.

Façade

Les bâtiments seront conçus avec des lignes simples et sobres dans un souci d'homogénéisation des façades.

Les façades devront présenter une alternance d'ouverture et de pleins.

Pour la teinte des façades, les couleurs claires seront à privilégier.

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

Sont interdits l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment..).

Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades ou les toitures sont interdits. Cette disposition ne concerne pas les descentes des eaux pluviales.

Les antennes paraboliques sont interdites en façades. Sur les toits, elles devront avoir la même teinte que la couverture et être le moins visibles possible à défaut d'être non visibles de la rue.

Les appareils de climatisation sont interdits en saillie de la façade principale ou de la devanture du bâtiment.

Les nouveaux conduits de cheminée créés en saillie de façade sont interdits.

Toiture

Les couvertures peuvent être :

- en tuiles rondes de type canal ou similaire grand moule. Les tuiles seront de teinte claire ou vieillie. Les mélanges de couleurs de tuiles sont interdits.
- en panneaux de couverture adaptés : bacs aciers ou aluminium laqués, panneaux ondulés, etc.
- Les toitures-terrasses intégrales sont interdites.

Clôture

Les clôtures sont obligatoires au droit des voies publiques et seront constituées soit par un mur plein, soit par une clôture grillagée en treillis soudé sans soubassement maçonné excepté en façade du bâti, l'ensemble ne dépassant pas la hauteur maximum de 2 mètres. Dans la mesure du possible, la végétalisation des abords le long des voies permettra de diminuer l'impact visuel des constructions.

Constructions annexes

Quelle que soit l'implantation (isolée ou jointive), l'annexe doit s'harmoniser par ses matériaux et proportions avec la construction principale.

Devantures de magasins et enseignes

Les enseignes doivent être apposées au rez-de-chaussée uniquement. Leur nombre est limité à deux enseignes par façade et par commerce (une en drapeau, une en bandeau). Les enseignes seront composées de lettres découpées ou de lettres peintes de 50 cm de hauteur pour le lettrage. L'enseigne drapeau sera alignée avec l'enseigne bandeau.

Article UI 12 - Stationnement

Les exigences en matière de stationnement sont définies dans l'annexe « Références pour le calcul des besoins en stationnement » du présent règlement.

Article UI 13 - Espaces libres et plantations

D'une manière générale, les aménagements ou réaménagements et constructions ou extensions devront participer à l'effort de la requalification et de la revalorisation paysagère des zones d'activités, et se conformer à l'unité paysagère du lieu qui s'inspire de la plaine arboricole.

1- Un aménagement paysager de chaque parcelle sera recherché, notamment en ce qui concerne la végétalisation des parkings, la plantation de haies et le respect de l'emploi d'essences locales en relation avec le site. Il intégrera les utilités des activités envisagées, dont en particulier, les lieux de rassemblement et tri sélectif des déchets, mais aussi tout autre stockage en plein air. Ce projet d'aménagement paysager détaillé sera joint à la demande de permis de construire.

Les plantations d'alignement sur les voies seront réalisées avec des arbres à feuilles caduques à port en formation dressée, et respecteront un espacement régulier inférieur à 8 mètres.

Les aires de stationnement de plus de 200 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements. Ces arbres seront de type "fruitiers" (Malus, Morus, Pyrus et Prunus, etc...). Les clôtures grillagées seront systématiquement doublées de haies vives dans des essences locales panachées dont au minimum 1/3 d'arbustes persistants.

En zone U1a, cette règle pourra être aménagée pour répondre aux exigences des services de prévention incendie. Les arbres pourront ainsi être dissociés de l'emplacement des stationnements, et leur nombre pourra éventuellement être légèrement diminué.

Les aires de stationnement, les voies de circulation et d'accès devront privilégier des matériaux perméables favorisant l'infiltration de l'eau dans le sol.

Les essences invasives et allergènes sont à éviter. La destruction de l'Ambrosie est prescrite par le code de la santé publique. Au vu des recommandations de l'Agenda 21, les essences d'arbres à privilégier sont les suivantes :

- | | | |
|---------------|----------------|-------------------------|
| - Liquidambar | - Ginkgo | - Prunus |
| - Tilleul | - Chêne vert | - Cerisier d'ornement |
| - Marronnier | - Albizia | - Conifères (hors pins) |
| - Micocoulier | - Platane | - Fruitiers |
| - Mûrier | - Savonnier | |
| - Érable | - Amélanancier | |

2- 50 % de la surface correspondante au recul des constructions par rapport à la voie devront être plantés et le détail de ces plantations devra figurer au projet paysager évoqué ci-dessus.

3- En limite de zone UI, des plantations d'arbres de haute tige seront réalisées.

4- Un écran végétal devra être réalisé entre la zone UI et la RD 538, et entre la zone UI et les voies périphériques sous la forme d'une haie massive composée d'arbres à feuilles caduques variés sur plantations arbustives champêtres, à dominante caduque, d'épaisseur variable sans être inférieure à 3 m. Dans le cas d'opération d'ensemble, cette haie massive pourra être percée de cônes de visions spécifiques, conçus dans le cadre d'un projet paysager global composé, pour mettre en valeur telle ou telle partie du Parc d'Activités.

5- Les plantations au niveau de l'échangeur seront développées pour former une "porte végétale" significative comme signal visuel dans la plaine, attaché aux zones d'activités.

ZONE UL

Caractéristiques de la zone UL

La zone UL est une zone à vocation d'accueil des activités sportives de plein air.

La zone UL est concernée par des zones de risque inondation. Se référer à l'article 9 des dispositions générales du règlement ainsi qu'au plan de zonage du PLU.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UL 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière sauf celles autorisées à l'article UL2;
- Les constructions destinées à l'habitation sauf celles autorisées à l'article UL2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie ou l'artisanat ;
- Les constructions à usage d'entrepôts non liées à une activité commerciale attenante ;
- Les installations classées non liées à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de matériel, de matériaux, de déchets, de véhicules désaffectés à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et ou fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs ;
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés.

Article UL 2 - Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les constructions et installations, à condition qu'elles soient liées et utilisées pour une activité d'accueil touristique, d'éducation, de formation ou de loisirs ;
- L'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation, leur extension et celle de leurs annexes sous réserve qu'elles ne constituent pas une gêne à la fonction dominante de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UL 3 - Accès et voiries

1. Principe général

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

2. Accès

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées.

Toute opération doit prendre le minimum d'emprise sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.

Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

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

3. Voirie

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

Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 6,5 m (chaussée : 5 mètres au minimum).

En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie).

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

Toute opération d'ensemble doit permettre une circulation sécurisée des piétons et des deux roues. Elle devra assurer une continuité des liaisons piétonnes existantes.

Article UL 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie par des poteaux normalisés selon la réglementation en vigueur (voir annexe du règlement concernant la réglementation DECI).

2. Assainissement

a. Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

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

b. Eaux résiduaires industrielles et artisanales

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

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

c. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront récupérées sur chaque unité foncière, par un système de rétention/d'infiltration propre au projet (soit au niveau de la parcelle ou à l'échelle de l'opération pour les opérations d'aménagement), conforme aux préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales et réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Il convient de se reporter à la pièce « annexes sanitaires / zonage assainissement des eaux pluviales ».

3. Électricité, téléphone, réseaux câblés

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

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

Article UL 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UL 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier, ou à créer, ou respecter un recul de 5 m à compter de l'alignement. Ce retrait devra être traité par un aménagement de qualité ménageant de bonnes conditions d'accessibilité aux constructions tant pour les piétons que pour les véhicules, et ce, en toute sécurité.

Une implantation différente peut toutefois, être autorisée :

- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins,
- lorsque la construction s'étend sur l'ensemble d'un îlot, un ensemble d'îlots, ou réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble,
- en cas de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées différemment de la règle générale.

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

a) Construction principale

Sauf cas d'implantation en limite de propriété, la distance séparant les constructions principales des limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Toute construction ou partie de construction comportant des baies, telles que définies dans les dispositions générales, doit être implantée en retrait des limites séparatives, sauf servitude de cour commune.

Les terrasses situées au dessus du niveau du rez de chaussée sont considérées comme créant une baie et ne peuvent s'implanter en limite séparative. Il en est de même pour les toitures terrasses accessibles.

Lorsque l'implantation des constructions existantes n'est pas conforme aux paragraphes ci-dessus et qu'une extension mineure pourrait être faite, celle-ci pourra être implantée à la même distance de la limite séparative que l'existant.

La partie créée en vis-à-vis de la limite séparative, bénéficiant de la présente disposition, ne pourra avoir de baie.

b) Bâtiments annexes

Dans le cas où il y a impossibilité technique ou architecturale démontrée de les intégrer ou de les accoler à la construction principale, les bâtiments annexes doivent être établis soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 4 m.

c) Piscines

Le retrait par rapport aux limites séparatives doit au moins être égal à 1.50 m (bord du bassin).

d) Les dispositions ci-dessus ne sont pas obligatoires lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot, ou un ensemble d'îlots, ou une opération d'ensemble.

Article UL 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article UL 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UL 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage, c'est à dire le faîtage et le terrain naturel.

Les ouvrages techniques, mâts et reliefs de toitures, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions au faîtage est limitée à 12 mètres, sauf contrainte technique dûment justifiée.

Les clôtures ne doivent pas dépasser la hauteur maximale de 2 mètres.

Article UL 11 - Aspect extérieur des constructions

1. Principe général

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

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

L'ensemble des projets devra tenir compte de la vue directe avec la Tour de Crest et veiller à ne pas porter atteinte à la qualité de cette vue, notamment en intégrant des masques végétaux.

Insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées. Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites, de même que les imitations d'architectures d'une autre époque.

Le traitement architectural des annexes d'une emprise au sol égale ou supérieure à 15 m² devra être similaire à celui de la construction principale (aspect architectural extérieur : façades, toiture ...)

Implantation des constructions par rapport au terrain naturel

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

2. Dispositions architecturales applicables aux constructions

- Les matériaux réfléchissants sont interdits en façade et en toiture.

Volumétrie et toitures

- La tuile canal comme la tuile mécanique pourra être autorisée pour les constructions.
- Les tuiles béton et les bacs aciers ne seront autorisées que dans les cas de couverture totale avec des panneaux solaires.
- L'utilisation de membranes tendues sur les toitures des constructions principales est interdite.

- Les toitures-terrasses intégrales pourront être autorisées, à condition de bien s'intégrer avec les bâtiments voisins.

Façades

L'isolation par l'extérieur en saillie des façades des constructions existantes est autorisée.

La saillie est limitée à 20 cm sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée.

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes.

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

Les enduits de façades de teintes vives ou blancs sont proscrits. Les teintes de couleur des enduits en façade ou des murets de soutènement de clôture seront mates.

Les nouveaux conduits de cheminée créés en saillie de façade sont interdits.

Ouvertures et menuiseries

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

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

Les coffrets de volets-roulants sont interdits en saillie de façade. Sur les constructions existantes, faisant l'objet de travaux de rénovation, ils devront être intégrés en intérieur ou dans le tableau ; dans ce dernier cas, la couleur du coffret devra être en accord avec les matériaux de façade.

Devantures de magasins et enseignes

Les enseignes doivent être apposées au rez-de-chaussée uniquement. Leur nombre est limité à deux enseignes par façade et par commerce (une en drapeau, une en bandeau). Les enseignes seront composées de lettres découpées ou de lettres peintes de 50 cm de hauteur pour le lettrage. L'enseigne drapeau sera alignée avec l'enseigne bandeau.

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut de 90 centimètres surmonté d'une grille ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 2 mètres - et doublé d'une haie vive ou plante grimpante du côté de la construction.

Une autre configuration fortement motivée peut toutefois être autorisée dans la mesure où elle participe par ses matériaux et sa composition d'une meilleure insertion dans l'environnement.

3. Dispositions diverses

Les paraboles et les dispositifs de climatisation devront s'intégrer dans la construction par tout moyen adapté. En cas d'impossibilité technique, ces dispositifs devront être masqués afin de ne pas être visibles depuis la voie publique ou privée.

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

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

Article UL 12 - Stationnement des véhicules

Les exigences en matière de stationnement sont définies dans l'annexe « Références pour le calcul des besoins en stationnement » du présent règlement.

Article UL 13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes repositionnées en quantité égale, si nécessaire pour la construction, en d'autres points du terrain concerné.

Les surfaces non construites doivent être paysagées, plantées et arborées, à raison de deux arbres (d'essence locale) pour 250 m² de surface de terrain hors emprise au sol des constructions.

Les aires de stationnement, les voies de circulation et d'accès devront privilégier des matériaux perméables favorisant l'infiltration de l'eau dans le sol.

Les essences invasives et allergènes sont à éviter. La destruction de l'Ambrosie est prescrite par le code de la santé publique. Au vu des recommandations de l'Agenda 21, les essences d'arbres à privilégier sont les suivantes :

- | | | |
|---------------|---------------|-------------------------|
| - Liquidambar | - Ginkgo | - Prunus |
| - Tilleul | - Chêne vert | - Cerisier d'ornement |
| - Marronnier | - Albizia | - Conifères (hors pins) |
| - Micocoulier | - Platane | - Fruitiers |
| - Mûrier | - Savonnier | |
| - Érable | - Amélanchier | |

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

Dans le cas d'implantation des constructions ou installations projetées en recul par rapport à la voirie, 50% de la surface correspondante devra être plantée et le détail de ces plantations devra figurer au volet paysager.

Les constructeurs devront assurer dans chaque parcelle, un maximum d'infiltration afin d'imperméabiliser le minimum d'espace extérieur possible.

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

Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

ZONE 1AUa

Caractéristiques de la zone 1AUa

La zone 1AUa correspond à une zone à urbaniser, ouverte à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat. La zone est située au sud-ouest de l'agglomération dans le quartier de Mazorel afin de développer une offre d'habitat diversifiée.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUa 2.

Article 1AUa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone :

- Les opérations d'ensemble à vocation mixte : constructions destinées à habitat, au commerce et au bureau dont l'activité est compatible avec l'habitat, ainsi que les équipements d'intérêt collectif, sous réserve :
 - de la réalisation de travaux pour la gestion du risque de ruissellement,
 - de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble respectant le principe de découpage en phases, inscrit dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
 - d'une compatibilité avec les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone,
 - de l'affectation d'un minimum de 20% des futurs programmes de logements (en nombre de logements ou en surface de plancher) à des logements locatifs sociaux.
- Les constructions à destination de commerce admises dans le cadre de ces opérations d'ensemble ne doivent pas présenter une surface de plancher supérieure à 200 m² ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- Les constructions, installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUa 3 - Accès et voiries

1. Principe général

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

2. Accès

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées.

Toute opération doit prendre le minimum d'emprise sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.

Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large.

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

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

3. Voirie

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

Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 6,5 m (chaussée : 5 mètres au minimum).

En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie).

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

Toute opération d'ensemble doit permettre une circulation sécurisée des piétons et des deux roues. Elle devra assurer une continuité des liaisons piétonnes existantes.

Article 1AUa 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie par des poteaux normalisés selon la réglementation en vigueur (voir annexe du règlement concernant la réglementation DECI).

2. Assainissement

a. Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

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

b. Eaux résiduaires industrielles et artisanales

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

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

c. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront récupérées sur chaque unité foncière, par un système de rétention/d'infiltration propre au projet (soit au niveau de la parcelle ou à l'échelle de l'opération pour les opérations d'aménagement), conforme aux préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales et réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Il convient de se reporter à la pièce « annexes sanitaires / zonage assainissement des eaux pluviales ».

3. Électricité, téléphone, réseaux câblés

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

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

Article 1AUa 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 1AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou **privées** existantes, à modifier, ou à créer, ou respecter un recul de 5 m à compter de l'alignement. Ce retrait devra être traité par un aménagement de qualité ménageant de bonnes conditions d'accessibilité aux constructions tant pour les piétons que pour les véhicules, et ce, en toute sécurité.

Article 1AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Construction principale

Sauf cas d'implantation en limite de propriété, la distance séparant les constructions principales des limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Toute construction ou partie de construction comportant des baies, telles que définies dans les dispositions générales, doit être implantée en retrait des limites séparatives, sauf servitude de cour commune.

Les terrasses situées au dessus du niveau du rez de chaussée sont considérées comme créant une baie et ne peuvent s'implanter en limite séparative. Il en est de même pour les toitures terrasses accessibles.

b) Bâtiments annexes

Dans le cas où il y a impossibilité technique ou architecturale démontrée de les intégrer ou de les accoler à la construction principale, les bâtiments annexes doivent être établis soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 4 mètres.

c) Piscines

Le retrait par rapport aux limites séparatives doit au moins être égal à 1,50 m (bord du bassin).

d) Les dispositions ci-dessus ne sont pas obligatoires lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot, ou un ensemble d'îlots, ou une opération d'ensemble.

Article 1AUa 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la marge d'isolement pris en tous points des constructions soit au moins égale à 3 m.

Les annexes de l'habitation doivent être intégrées au volume principal. Toutefois les garages liés aux collectifs ou groupes d'habitations peuvent être disjoints du volume principal sous réserve qu'ils soient traités sous la forme de groupements en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux abris de jardins.

Article 1AUa 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne doit pas dépasser 60 % de la surface totale du tènement.

Article 1AUa 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout du toit (soit R+3), pour la partie Nord et à 7 m à l'égout du toit pour la partie sud (R+1).

La hauteur des constructions annexes isolées est limitée à 4 m.

La hauteur des clôtures à l'alignement des voies ne doit pas être supérieure à deux mètres et ne doit pas constituer un danger pour la circulation des véhicules et des piétons.

Article 1AUa 11 - Aspect extérieur des constructions

1. Principe général

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

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

Insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées. Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites, de même que les imitations d'architectures d'une autre époque.

Le traitement architectural des annexes d'une emprise au sol égale ou supérieure à 15 m² devra être similaire à celui de la construction principale (aspect architectural extérieur : façades, toiture ...)

L'insertion doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect de l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme (volet paysager du permis de construire).

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

Implantation des constructions par rapport au terrain naturel

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

Implantation des constructions par rapport aux voies

La construction doit être implantée parallèlement ou perpendiculairement aux voies.

Toute implantation différente doit être techniquement justifiée.

2. Dispositions architecturales applicables aux constructions

Les matériaux réfléchissants sont interdits en façade et en toiture.

Volumétrie et toitures

La tuile canal comme la tuile mécanique pourra être autorisée pour les constructions.

L'utilisation de membranes tendues sur les toitures des constructions principales est interdite.

Les tuiles béton et les bacs aciers ne sont pas autorisés.

Les châssis de toit devront être encastrés dans la couverture et pourront dépasser le m².

Les toitures-terrasses intégrales sont interdites.

Façades

L'isolation par l'extérieur en saillie des façades des constructions existantes est autorisée.

La saillie est limitée à 20 cm sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée.

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés etc. L'emploi de matériaux bruts est

autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site (béton sablé, bois...).

Les enduits de façades de teintes vives ou blancs sont proscrits. Les teintes de couleur des enduits en façade ou des murets de soutènement de clôture seront mates.

Les conduits de cheminée en saillie de façade sont interdits.

Ouvertures et menuiseries

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

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

Les coffrets de volets-roulants sont interdits en saillie de façade. Sur les constructions existantes, faisant l'objet de travaux de rénovation, ils devront être intégrés en intérieur ou dans le tableau ; dans ce dernier cas, la couleur du coffret devra être en accord avec les matériaux de façade.

Devantures de magasins et enseignes

L'accès autonome aux étages ne peut être condamné sans qu'un autre accès autonome soit proposé.

Les menuiseries des commerces seront en bois peint ou en métal peint. L'enduit de la façade descendra jusqu'au rez-de-chaussée (exception faite pour les pierres apparentes).

Certaines devantures traditionnelles devront être maintenues.

Les enseignes doivent être apposées au rez-de-chaussée uniquement. Leur nombre est limité à deux enseignes par façade et par commerce (une en drapeau, une en bandeau). Les enseignes seront composées de lettres découpées ou de lettres peintes de 50 cm de hauteur pour le lettrage. L'enseigne drapeau sera alignée avec l'enseigne bandeau.

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut de 90 centimètres surmonté d'une grille ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 2 mètres - et doublé d'une haie vive ou plante grimpante du côté de la construction.

Une autre configuration fortement motivée peut toutefois être autorisée dans la mesure où elle participe par ses matériaux et sa composition d'une meilleure insertion dans l'environnement.

3. Dispositions diverses

Les paraboles et les dispositifs de climatisation devront s'intégrer dans la construction par tout moyen adapté. En cas d'impossibilité technique, ces dispositifs devront être masqués afin de ne pas être visibles depuis la voie publique ou privée.

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

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

Article 1AUa 12 - Stationnement des véhicules

Les exigences en matière de stationnement sont définies dans l'annexe « Références pour le calcul des besoins en stationnement » du présent règlement.

Article 1AUa 13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces non construites doivent être paysagées, plantées et arborées, à raison de deux arbres (d'essence locale) pour 250 m² de surface de terrain hors emprise au sol des constructions.

Les essences invasives et allergènes sont à éviter. La destruction de l'Ambroisie est prescrite par le code de la santé publique. Au vu des recommandations de l'Agenda 21, les essences d'arbres à privilégier sont les suivantes :

- | | | |
|---------------|----------------|-------------------------|
| - Liquidambar | - Ginkgo | - Prunus |
| - Tilleul | - Chêne vert | - Cerisier d'ornement |
| - Marronnier | - Albizia | - Conifères (hors pins) |
| - Micocoulier | - Platane | - Fruitiers |
| - Mûrier | - Savonnier | |
| - Érable | - Amélanancier | |

Les constructeurs devront assurer dans chaque parcelle, un maximum d'infiltration afin d'imperméabiliser le minimum d'espace extérieur possible.

En zone 1AUa, au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

Un minimum de 10 % de la surface du terrain support d'une opération d'ensemble comprenant plus de 10 logements doit être traité en espace commun planté, aménagé et perméable (hors voirie et stationnement).

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Les aires de stationnement, les voies de circulation et d'accès devront privilégier des matériaux perméables favorisant l'infiltration de l'eau dans le sol.

Dans le cas d'implantation des constructions ou installations projetées en recul par rapport à la voirie, 50% de la surface correspondante devra être plantée et le détail de ces plantations devra figurer au volet paysager.

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

ZONE 1AUb

Caractéristiques de la zone 1AUb

La zone 1AUb correspond à une zone à urbaniser, ouverte à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat. La zone est située au sud de l'agglomération dans le quartier de Masse Panier afin de développer l'offre d'habitat.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUb 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUb 2.

Article 1AUb 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone :

- Les opérations d'ensemble destinées à l'habitation sous réserve :
 - de la réalisation d'une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble au sein de la zone,
 - d'une compatibilité avec les principes édictés par l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- Les constructions, installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUB 3 - Accès et voiries

1. Principe général

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

2. Accès

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées.

Toute opération doit prendre le minimum d'emprise sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.

Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large.

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

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

3. Voirie

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

Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 6,5 m (chaussée : 5 mètres au minimum).

En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie).

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

Toute opération d'ensemble doit permettre une circulation sécurisée des piétons et des deux roues. Elle devra assurer une continuité des liaisons piétonnes existantes.

Article 1AUB 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie par des poteaux normalisés selon la réglementation en vigueur (voir annexe du règlement concernant la réglementation DECI).

2. Assainissement

a. Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

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

b. Eaux résiduaires industrielles et artisanales

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

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

c. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront récupérées sur chaque unité foncière, par un système de rétention/d'infiltration propre au projet (soit au niveau de la parcelle ou à l'échelle de l'opération pour les opérations d'aménagement), conforme aux préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales et réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Il convient de se reporter à la pièce « annexes sanitaires / zonage assainissement des eaux pluviales ».

3. Électricité, téléphone, réseaux câblés

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

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

Article 1AUB 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 1AUB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier, ou à créer, ou respecter un recul de 5 m à compter de l'alignement. Ce retrait devra être traité par un aménagement de qualité ménageant de bonnes conditions d'accessibilité aux constructions tant pour les piétons que pour les véhicules, et ce, en toute sécurité.

Article 1AUB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Construction principale

Sauf cas d'implantation en limite de propriété, la distance séparant les constructions principales des limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

La partie créée en vis-à-vis de la limite séparative, bénéficiant de la présente disposition, ne pourra avoir de baie.

Les terrasses situées au dessus du niveau du rez de chaussée sont considérées comme créant une baie et ne peuvent s'implanter en limite séparative. Il en est de même pour les toitures terrasses accessibles.

b) Bâtiments annexes

Dans le cas où il y a impossibilité technique ou architecturale démontrée de les intégrer ou de les accoler à la construction principale, les bâtiments annexes doivent être établis soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 4 m.

c) Piscines

Le retrait par rapport aux limites séparatives doit au moins être égal à 1,50 m (bord du bassin).

d) Les dispositions ci-dessus ne sont pas obligatoires lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot, ou un ensemble d'îlots, ou une opération d'ensemble.

Article 1AUB 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la marge d'isolement pris en tous points des constructions soit au moins égale à 3 m.

Les annexes de l'habitation doivent être intégrées au volume principal. Toutefois les garages liés aux collectifs ou groupes d'habitations peuvent être disjoints du volume principal sous réserve qu'ils soient traités sous la forme de groupements en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux abris de jardins.

Article 1AUB 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne doit pas dépasser 50 % de la surface totale du tènement.

Article 1AUB 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions annexes isolées est limitée à 4 m.

La hauteur des clôtures à l'alignement des voies ne doit pas être supérieure à deux mètres et ne doit pas constituer un danger pour la circulation des véhicules et des piétons.

Article 1AUB 11 - Aspect extérieur des constructions

1. Principe général

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

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

Insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées. Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites, de même que les imitations d'architectures d'une autre époque.

Le traitement architectural des annexes d'une emprise au sol égale ou supérieure à 15 m² devra être similaire à celui de la construction principale (aspect architectural extérieur : façades, toiture ...)

L'insertion doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect de l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme (volet paysager du permis de construire).

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

Implantation des constructions par rapport au terrain naturel

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

Implantation des constructions par rapport aux voies

La construction doit être implantée parallèlement ou perpendiculairement aux voies.

Toute implantation différente doit être techniquement justifiée.

2. Dispositions architecturales applicables aux constructions

Les matériaux réfléchissants sont interdits en façade et en toiture.

Volumétrie et toitures

La tuile canal comme la tuile mécanique pourra être autorisée pour les constructions.

L'utilisation de membranes tendues sur les toitures des constructions principales est interdite.

Les tuiles béton et les bacs aciers ne sont pas autorisées.

Les châssis de toit devront être encastrés dans la couverture et pourront dépasser le m².

Les toitures-terrasses intégrales sont interdites.

Façades

L'isolation par l'extérieur en saillie des façades des constructions existantes est autorisée.

La saillie est limitée à 20 cm sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée.

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes.

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

Les enduits de façades de teintes vives ou blancs sont proscrits. Les teintes de couleur des enduits en façade ou des murets de soutènement de clôture seront mates.

Les conduits de cheminée en saillie de façade sont interdits.

Ouvertures et menuiseries

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

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

Les coffrets de volets-roulants sont interdits en saillie de façade. Sur les constructions existantes, faisant l'objet de travaux de rénovation, ils devront être intégrés en intérieur ou dans le tableau ; dans ce dernier cas, la couleur du coffret devra être en accord avec les matériaux de façade.

Devantures de magasins et enseignes

L'accès autonome aux étages ne peut être condamné sans qu'un autre accès autonome soit proposé.

Les menuiseries des commerces seront en bois peint ou en métal peint. L'enduit de la façade descendra jusqu'au rez-de-chaussée (exception faite pour les pierres apparentes).

Certaines devantures traditionnelles devront être maintenues.

Les enseignes doivent être apposées au rez-de-chaussée uniquement. Leur nombre est limité à deux enseignes par façade et par commerce (une en drapeau, une en bandeau). Les enseignes seront composées de lettres découpées ou de lettres peintes de 50 cm de hauteur pour le lettrage. L'enseigne drapeau sera alignée avec l'enseigne bandeau.

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut de 90 centimètres surmonté d'une grille ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 2 mètres - et doublé d'une haie vive ou plante grimpante du côté de la construction.

Une autre configuration fortement motivée peut toutefois être autorisée dans la mesure où elle participe par ses matériaux et sa composition d'une meilleure insertion dans l'environnement.

3. Dispositions diverses

Les paraboles et les dispositifs de climatisation devront s'intégrer dans la construction par tout moyen adapté. En cas d'impossibilité technique, ces dispositifs devront être masqués afin de ne pas être visibles depuis la voie publique ou privée.

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

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

Article 1AUB 12 - Stationnement des véhicules

Les exigences en matière de stationnement sont définies dans l'annexe « Références pour le calcul des besoins en stationnement » du présent règlement.

Article 1AUB 13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces non construites doivent être paysagées, plantées et arborées, à raison de deux arbres (d'essence locale) pour 250 m² de surface de terrain hors emprise au sol des constructions.

Les essences invasives et allergènes sont à éviter. La destruction de l'Ambrosie est prescrite par le code de la santé publique. Au vu des recommandations de l'Agenda 21, les essences d'arbres à privilégier sont les suivantes :

- | | | |
|---------------|----------------|-------------------------|
| - Liquidambar | - Ginkgo | - Prunus |
| - Tilleul | - Chêne vert | - Cerisier d'ornement |
| - Marronnier | - Albizia | - Conifères (hors pins) |
| - Micocoulier | - Platane | - Fruitiers |
| - Mûrier | - Savonnier | |
| - Érable | - Amélanancier | |

Les constructeurs devront assurer dans chaque parcelle, un maximum d'infiltration afin d'imperméabiliser le minimum d'espace extérieur possible.

En zone 1AUB, au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

Un minimum de 10 % de la surface du terrain support d'une opération d'aménagement d'ensemble comprenant plus de 10 logements doit être traité en espace commun planté, aménagé et perméable (hors voirie et stationnement).

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Les aires de stationnement, les voies de circulation et d'accès devront privilégier des matériaux perméables favorisant l'infiltration de l'eau dans le sol.

Dans le cas d'implantation des constructions ou installations projetées en recul par rapport à la voirie, 50% de la surface correspondante devra être plantée et le détail de ces plantations devra figurer au volet paysager.

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

ZONE 1AU_i

Caractéristiques de la zone 1AU_i

Correspond à une zone à urbaniser, ouverte à l'urbanisation, à vocation d'activités économiques.

La zone 1AU_i est concernée par des zones de risque inondation. Se référer à l'article 9 des dispositions générales du règlement ainsi qu'au plan de zonage du PLU.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU_i 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU_i 2.

Article 1AU_i 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés, sous réserve de réaliser les travaux de gestion de risque inondation et de ne réaliser qu'une seule opération d'aménagement d'ensemble :

- Les constructions destinées aux commerces ayant un seuil minimum de 400 m² de surface de vente ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les constructions destinées à l'habitation sont autorisées doivent respecter les conditions suivantes :
 - l'habitation doit être nécessaire aux besoins de gardiennage et destinée aux personnes dont la présence permanente est directement liée aux activités autorisées dans la zone ;
 - la construction destinée à l'habitation doit être intégrée au volume du bâtiment principal d'activités ;
 - la surface de plancher affectée à l'habitation ne doit pas dépasser 25% de la superficie totale du bâtiment principal d'activité et sans excéder une surface de plancher de 45 m².
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

En l'absence d'opération d'aménagement d'ensemble, seules sont autorisées :

- L'aménagement et la rénovation des constructions existantes à usage d'habitation, sans changement de destination ni extension ;
- Les constructions, installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU_i 3 - Accès et voiries

1. Principe général

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

2. Accès

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées.

Toute opération doit prendre le minimum d'emprise sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.

Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large.

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

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

3. Voirie

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

Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une chaussée de 6 mètres au minimum dans une emprise de plate-forme de 8 mètres de large au minimum et comporter au moins un trottoir et un aménagement paysager conséquent.

En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie).

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

Toute opération d'ensemble doit permettre une circulation sécurisée des piétons et des deux roues. Elle devra assurer une continuité des liaisons piétonnes existantes.

Article 1AUi 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie par des poteaux normalisés selon la réglementation en vigueur (voir annexe du règlement concernant la réglementation DECI).

2. Assainissement

a. Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

Il convient de se reporter à la pièce « annexes sanitaires / zonage assainissement des eaux usées »

b. Eaux résiduaires industrielles et artisanales

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

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

c. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront récupérées sur chaque unité foncière, par un système de rétention/d'infiltration propre au projet (soit au niveau de la parcelle ou à l'échelle de l'opération pour les opérations d'aménagement), conforme aux préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales et réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Il convient de se reporter à la pièce « annexes sanitaires / zonage assainissement des eaux pluviales ».

3. Électricité, téléphone, réseaux câblés

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

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

Article 1AUi 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 1AUi 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 5 mètres de l'alignement.

L'implantation d'un bâtiment à une distance plus importante que 5 mètres peut être autorisée si des contraintes propres à l'activité de l'entreprise sont dûment justifiées.

Article 1AUi 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur, avec un minimum de 5 mètres.

Pour les piscines, le retrait par rapport aux limites séparatives doit au moins être égal à 1,50 m (bord du bassin).

Article 1AUi 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës, la distance minimale de tout point d'un des bâtiment au point le plus proche de tout autre bâtiment doit être au moins égale à 5 m de manière à permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 1AUi 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 1AUi 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage, c'est à dire le faîtage et le terrain naturel.

Les ouvrages techniques, mâts et reliefs de toitures, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions au faîtage est limitée à 12 mètres.

Article 1AUi 11 - Aspect extérieur des constructions

1. Principe général

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

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

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

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

Le traitement des installations techniques doit se faire en harmonie avec la construction principale.

2. Dispositions architecturales applicables aux constructions

Les matériaux réfléchissants sont interdits en façade et en toiture.

Façade

Les bâtiments seront conçus avec des lignes simples et sobres dans un souci d'homogénéisation des façades.

Les façades devront présenter une alternance d'ouverture et de pleins.

Pour la teinte des façades, les couleurs claires seront à privilégier.

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

Sont interdits l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment..).

Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades ou les toitures sont interdits. Cette disposition ne concerne pas les descentes des eaux pluviales.

Les antennes paraboliques sont interdites en façades. Sur les toits, elles devront avoir la même teinte que la couverture et être le moins visibles possible à défaut d'être non visibles de la rue.

Les appareils de climatisation sont interdits en saillie de la façade principale ou de la devanture du bâtiment.

Les nouveaux conduits de cheminée créés en saillie de façade sont interdits.

Toiture

Les couvertures peuvent être :

- en tuiles rondes de type canal ou similaire grand moule. Les tuiles seront de teinte claire ou vieillie. Les mélanges de couleurs de tuiles sont interdits.
- en panneaux de couverture adaptés : bacs aciers ou aluminium laqués, panneaux ondulés, etc.
- Les toitures-terrasses intégrales sont interdites.

Clôture

Les clôtures sont obligatoires au droit des voies publiques et seront constituées soit par un mur plein, soit par une clôture grillagée en treillis soudé sans soubassement maçonné excepté en façade du bâti, l'ensemble ne dépassant pas la hauteur maximum de 2 mètres.

Constructions annexes

Quelle que soit l'implantation (isolée ou jointive), l'annexe doit s'harmoniser par ses matériaux et proportions avec la construction principale.

Devantures de magasins et enseignes

Les enseignes doivent être apposées au rez-de-chaussée uniquement. Leur nombre est limité à deux enseignes par façade et par commerce (une en drapeau, une en bandeau). Les enseignes seront composées de lettres découpées ou de lettres peintes de 50 cm de hauteur pour le lettrage. L'enseigne drapeau sera alignée avec l'enseigne bandeau.

Article 1AUi 12 - Stationnement

Les exigences en matière de stationnement sont définies dans l'annexe « Références pour le calcul des besoins en stationnement » du présent règlement.

Article 1AUi 13 - Espaces libres et plantations

D'une manière générale, les aménagements ou réaménagements et constructions ou extensions devront participer à l'effort de la requalification et de la revalorisation paysagère des zones d'activités, et se conformer à l'unité paysagère du lieu qui s'inspire de la plaine arboricole.

1- Un aménagement paysager de chaque parcelle sera recherché, notamment en ce qui concerne la végétalisation des parkings, la plantation de haies et le respect de l'emploi d'essences locales en relation avec le site. Il intégrera les utilités des activités envisagées, dont en particulier, les lieux de rassemblement et tri sélectif des déchets, mais aussi tout autre stockage en plein air. Ce projet d'aménagement paysager détaillé sera joint à la demande de permis de construire.

Les plantations d'alignement sur les voies seront réalisées avec des arbres à feuilles caduques à port en formation dressée, et respecteront un espacement régulier inférieur à 8 mètres.

Les aires de stationnement de plus de 200 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements. Ces arbres seront de type "fruitiers" (Malus, Morus, Pyrus et Prunus, etc...). Les clôtures grillagées seront systématiquement doublées de haies vives dans des essences locales panachées dont au minimum 1/3 d'arbustes persistants.

Les aires de stationnement, les voies de circulation et d'accès devront privilégier des matériaux perméables favorisant l'infiltration de l'eau dans le sol.

Les essences invasives et allergènes sont à éviter. La destruction de l'Ambrosie est prescrite par le code de la santé publique. Au vu des recommandations de l'Agenda 21, les essences d'arbres à privilégier sont les suivantes :

- Liquidambar	- Ginkgo	- Prunus
- Tilleul	- Chêne vert	- Cerisier d'ornement
- Marronnier	- Albizia	- Conifères (hors pins)
- Micocoulier	- Platane	- Fruitiers
- Mûrier	- Savonnier	
- Érable	- Amélanancier	

2- 50 % de la surface correspondante au recul des constructions par rapport à la voie devront être plantés et le détail de ces plantations devra figurer au projet paysager évoqué ci-dessus.

3- En limite de zone 1AUi, des plantations d'arbres de haute tige seront réalisées. Un écran végétal devra être réalisé entre la zone 1AUi et les franges urbaines ainsi que les voies périphériques. Cet écran pourra prendre la forme d'une haie massive composée d'arbres à feuilles caduques variés sur plantations arbustives champêtres, à dominante caduque, d'épaisseur variable sans être inférieure à 3 m.

Dans le cas d'opération d'ensemble, cette haie massive pourra être percée de cônes de visions spécifiques, conçus dans le cadre d'un projet paysager global composé, pour mettre en valeur telle ou telle partie du Parc d'Activités.

4- Les constructeurs devront assurer dans chaque parcelle, un maximum d'infiltration afin d'imperméabiliser le minimum d'espace extérieur possible.

Au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

ZONE 1AUL

Caractéristiques de la zone 1AUL

La zone 1AUL correspond à une zone à urbaniser, ouverte à l'urbanisation, à vocation d'équipements collectifs, de loisirs et de tourisme.

La zone 1AUL est concernée par des zones de risque inondation. Se référer à l'article 9 des dispositions générales du règlement ainsi qu'au plan de zonage du PLU.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUL 2.

Article 1AUL 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous conditions de la réalisation de travaux de gestion du risque de ruissellement et d'une compatibilité avec les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone :

- Les constructions destinées à des équipements collectifs liés aux sports, loisirs, à l'éducation ou à la formation ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les terrains de camping, caravanning et habitations légères de loisirs ;
- L'aménagement, l'extension ainsi que les annexes des constructions existantes à usage d'habitation ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- Les constructions, installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUL 3 - Accès et voiries

1. Principe général

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

2. Accès

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées.

Toute opération doit prendre le minimum d'emprise sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.

Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

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

3. Voirie

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

Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 6,5 m (chaussée : 5 mètres au minimum).

En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie).

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

Toute opération d'ensemble doit permettre une circulation sécurisée des piétons et des deux roues. Elle devra assurer une continuité des liaisons piétonnes existantes.

Article 1AUL 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie par des poteaux normalisés selon la réglementation en vigueur (voir annexe du règlement concernant la réglementation DECI).

2. Assainissement

a. Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

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

b. Eaux résiduaires industrielles et artisanales

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

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

c. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront récupérées sur chaque unité foncière, par un système de rétention/d'infiltration propre au projet (soit au niveau de la parcelle ou à l'échelle de l'opération pour les opérations d'aménagement), conforme aux préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales et réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Il convient de se reporter à la pièce « annexes sanitaires / zonage assainissement des eaux pluviales ».

3. Électricité, téléphone, réseaux câblés

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

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

Article 1AUL 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 1AUL 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale

Non réglementé.

Article 1AUL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Construction principale

Sauf cas d'implantation en limite de propriété, la distance séparant les constructions principales des limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Toute construction ou partie de construction comportant des baies doit être implantée en retrait de la limite séparative.

Les terrasses situées au dessus du niveau du rez de chaussée sont considérées comme créant une baie et ne peuvent s'implanter en limite séparative. Il en est de même pour les toitures terrasses accessibles.

Lorsque l'implantation des constructions existantes n'est pas conforme aux paragraphes ci-dessus et qu'une extension mineure pourrait être faite, celle-ci pourra être implantée à la même distance de la limite séparative que l'existant.

La partie créée en vis-à-vis de la limite séparative, bénéficiant de la présente disposition, ne pourra avoir de baie.

b) Bâtiments annexes

Dans le cas où il y a impossibilité technique ou architecturale démontrée de les intégrer ou de les accoler à la construction principale, les bâtiments annexes doivent être établis soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 4 m.

c) Piscines

Le retrait par rapport aux limites séparatives doit au moins être égal à 1.50 m (bord du bassin).

d) Les dispositions ci-dessus ne sont pas obligatoires lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot, ou un ensemble d'îlots, ou une opération d'ensemble.

Article 1AUL 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AUL 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 1AUL 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage, c'est à dire le faîtage et le terrain naturel.

Les ouvrages techniques, mâts et reliefs de toitures, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions au faîtage est limitée à 12 mètres, sauf contrainte technique dûment justifiée.

Les clôtures ne doivent pas dépasser la hauteur maximale de 2 mètres.

Article 1AUL 11 - Aspect extérieur des constructions

1. Principe général

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

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

Insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées. Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites, de même que les imitations d'architectures d'une autre époque.

Le traitement architectural des annexes d'une emprise au sol égale ou supérieure à 15 m² devra être similaire à celui de la construction principale (aspect architectural extérieur : façades, toiture ...)

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

Implantation des constructions par rapport au terrain naturel

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

Implantation des constructions par rapport aux voies

La construction doit être implantée parallèlement ou perpendiculairement aux voies.

Toute implantation différente doit être techniquement justifiée.

2. Dispositions architecturales applicables aux constructions

Les matériaux réfléchissants sont interdits en façade et en toiture.

Volumétrie et toitures

La tuile canal comme la tuile mécanique pourra être autorisée pour les constructions.

L'utilisation de membranes tendues sur les toitures des constructions principales est interdite.

Les châssis de toit devront être encastrés dans la couverture et pourront dépasser le m².

Les toitures-terrasses intégrales sont interdites.

Façades

L'isolation par l'extérieur en saillie des façades des constructions existantes est autorisée.

La saillie est limitée à 20 cm sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée.

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes.

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

Les enduits de façades de teintes vives ou blancs sont proscrits. Les teintes de couleur des enduits en façade ou des murets de soutènement de clôture seront mates.

Les nouveaux conduits de cheminée créés en saillie de façade sont interdits.

Ouvertures et menuiseries

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

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

Les coffrets de volets-roulants sont interdits en saillie de façade. Sur les constructions existantes, faisant l'objet de travaux de rénovation, ils devront être intégrés en intérieur ou dans le tableau ; dans ce dernier cas, la couleur du coffret devra être en accord avec les matériaux de façade.

Devantures de magasins et enseignes

Les enseignes doivent être apposées au rez-de-chaussée uniquement. Leur nombre est limité à deux enseignes par façade et par commerce (une en drapeau, une en bandeau). Les enseignes seront composées de lettres découpées ou de lettres peintes de 50 cm de hauteur pour le lettrage. L'enseigne drapeau sera alignée avec l'enseigne bandeau.

Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Une autre configuration fortement motivée peut toutefois être autorisée dans la mesure où elle participe par ses matériaux et sa composition d'une meilleure insertion dans l'environnement.

3. Dispositions diverses

Les paraboles et les dispositifs de climatisation devront s'intégrer dans la construction par tout moyen adapté. En cas d'impossibilité technique, ces dispositifs devront être masqués afin de ne pas être visibles depuis la voie publique ou privée.

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

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

Article 1AUL 12 - Stationnement des véhicules

Les exigences en matière de stationnement sont définies dans l'annexe « Références pour le calcul des besoins en stationnement » du présent règlement.

Article 1AUL 13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes repositionnées en quantité égale, si nécessaire pour la construction, en d'autres points du terrain concerné.

Les surfaces non construites doivent être paysagées, plantées et arborées, à raison de deux arbres (d'essence locale) pour 250 m² de surface de terrain hors emprise au sol des constructions.

Les essences invasives et allergènes sont à éviter. La destruction de l'Ambrosie est prescrite par le code de la santé publique. Au vu des recommandations de l'Agenda 21, les essences d'arbres à privilégier sont les suivantes :

- | | | |
|---------------|---------------|-------------------------|
| - Liquidambar | - Ginkgo | - Prunus |
| - Tilleul | - Chêne vert | - Cerisier d'ornement |
| - Marronnier | - Albizia | - Conifères (hors pins) |
| - Micocoulier | - Platane | - Fruitiers |
| - Mûrier | - Savonnier | |
| - Érable | - Amélanchier | |

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Les aires de stationnement, les voies de circulation et d'accès devront privilégier des matériaux perméables favorisant l'infiltration de l'eau dans le sol.

Dans le cas d'implantation des constructions ou installations projetées en recul par rapport à la voirie, 50% de la surface correspondante devra être plantée et le détail de ces plantations devra figurer au volet paysager.

Les constructeurs devront assurer dans chaque parcelle, un maximum d'infiltration afin d'imperméabiliser le minimum d'espace extérieur possible.

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

ZONE 2AUI

Caractéristiques de la zone 2AUI

Correspond à une zone à urbaniser, actuellement fermée à l'urbanisation, à vocation d'activités économiques. Il s'agit d'une réserve foncière à long terme pour le développement futur d'activités.

La zone 2AUI est concernée par des zones de risque inondation. Se référer à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au plan de zonage du PLU.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AUI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2AUI 2.

Article 2AUI 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

L'ouverture à l'urbanisation du secteur est subordonnée à une révision ou une modification du Plan Local d'Urbanisme. L'ouverture à l'urbanisation est soumise à la desserte en réseaux publics (eau potable, assainissement, électricité). La zone est destinée à l'accueil d'activités économiques pour des besoins futurs à long terme.

En attendant l'ouverture à l'urbanisation de la zone, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Dans le cadre des activités existantes au sein de la zone, la création et l'agrandissement de constructions à vocation de bureaux ou d'entrepôt.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AUI 3 - Accès et voiries

1. Principe général

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

2. Accès

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées.

Toute opération doit prendre le minimum d'emprise sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.

Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large.

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

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

3. Voirie

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

Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une chaussée de 6 mètres au minimum dans une emprise de plate-forme de 8 mètres de large au minimum et comporter au moins un trottoir et un aménagement paysager conséquent.

En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie).

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

Toute opération d'ensemble doit permettre une circulation sécurisée des piétons et des deux roues. Elle devra assurer une continuité des liaisons piétonnes existantes.

Article 2AUi 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie par des poteaux normalisés selon la réglementation en vigueur (voir annexe du règlement concernant la réglementation DECI).

2. Assainissement

a. Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

Il convient de se reporter à la pièce « annexes sanitaires / zonage assainissement des eaux usées »

b. Eaux résiduaires industrielles et artisanales

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

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

c. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront récupérées sur chaque unité foncière, par un système de rétention/d'infiltration propre au projet (soit au niveau de la parcelle ou à l'échelle de l'opération pour les opérations d'aménagement), conforme aux préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales et réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Il convient de se reporter à la pièce « annexes sanitaires / zonage assainissement des eaux pluviales ».

3. Électricité, téléphone, réseaux câblés

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

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

Article 2AUi 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 2AUi 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 5 mètres de l'alignement.

L'implantation d'un bâtiment à une distance plus importante que 5 mètres peut être autorisée si des contraintes propres à l'activité de l'entreprise sont dûment justifiées.

Article 2AUi 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur, avec un minimum de 5 mètres.

Article 2AUi 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2AUi 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 2AUi 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage, c'est à dire le faîtage et le terrain naturel.

Les ouvrages techniques, mâts et reliefs de toitures, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions au faîtage est limitée à 12 mètres.

Article 2AUi 11 - Aspect extérieur des constructions

1. Principe général

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

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

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

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

Le traitement des installations techniques doit se faire en harmonie avec la construction principale.

2. Dispositions architecturales applicables aux constructions

Les matériaux réfléchissants sont interdits en façade et en toiture.

Façade

Les bâtiments seront conçus avec des lignes simples et sobres dans un souci d'homogénéisation des façades.

Les façades devront présenter une alternance d'ouverture et de pleins.

Pour la teinte des façades, les couleurs claires seront à privilégier.

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençale, néoclassique, ainsi que tout autre ajout contraignant la lisibilité des façades.

Sont interdits l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment..).

Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades ou les toitures sont interdits. Cette disposition ne concerne pas les descentes des eaux pluviales.

Les antennes paraboliques sont interdites en façades. Sur les toits, elles devront avoir la même teinte que la couverture et être le moins visibles possible à défaut d'être non visibles de la rue.

Les appareils de climatisation sont interdits en saillie de la façade principale ou de la devanture du bâtiment.

Les nouveaux conduits de cheminée créés en saillie de façade sont interdits.

Toiture

Les couvertures peuvent être :

- en tuiles rondes de type canal ou similaire grand moule. Les tuiles seront de teinte claire ou vieillie. Les mélanges de couleurs de tuiles sont interdits.
- en panneaux de couverture adaptés : bacs aciers ou aluminium laqués, panneaux ondulés, etc.
- Les toitures-terrasses intégrales sont interdites.

Clôture

Les clôtures sont obligatoires au droit des voies publiques et seront constituées soit par un mur plein, soit par une clôture grillagée en treillis soudé sans soubassement maçonné excepté en façade du bâti, l'ensemble ne dépassant pas la hauteur maximum de 2 mètres.

Constructions annexes

Quelle que soit l'implantation (isolée ou jointive), l'annexe doit s'harmoniser par ses matériaux et proportions avec la construction principale.

Article 2AUi 12 - Stationnement

Les exigences en matière de stationnement sont définies dans l'annexe « Références pour le calcul des besoins en stationnement » du présent règlement.

Article 2AUi 13 - Espaces libres et plantations

Les constructeurs devront assurer dans chaque parcelle, un maximum d'infiltration afin d'imperméabiliser le minimum d'espace extérieur possible.

Les aires de stationnement, les voies de circulation et d'accès devront privilégier des matériaux perméables favorisant l'infiltration de l'eau dans le sol.

Au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles

ZONE A

Caractéristiques de la zone A

La zone A correspond aux secteurs agricoles protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, où seront admis tous les aménagements concourant à la préservation et au développement de l'activité agricole.

Dans cette zone, la collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics.

La zone A est concernée par des éléments de patrimoine bâti remarquables et des éléments paysagers. Se référer à l'article 4 des dispositions générales du règlement ainsi qu'au plan de zonage du PLU.

La zone A est concernée par des zones de risque inondation. Se référer à l'article 9 des dispositions générales du règlement ainsi qu'au plan de zonage du PLU.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites, et notamment les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à une exploitation agricole ainsi que les parcs solaires au sol.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone A sont autorisés à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier dans la zone :

1) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à savoir :

- les bâtiments techniques (hangars, granges, remises...),
- les nouvelles constructions à usage d'habitation, ainsi que leurs annexes, sous réserve de démontrer la nécessité pour son occupant d'être logé sur l'exploitation agricole. Le logement ne devra pas dépasser 250 m² d'emprise au sol toute extension comprise, et devra être implanté de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, sauf contrainte technique, réglementaire et cas exceptionnel dûment justifié. L'emplacement de la construction devra par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle,
- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes (logement de l'exploitant agricole). Cette extension doit être réalisée dans la limite de 33% de la surface totale initiale, à condition que la construction existante soit supérieure à 50 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² d'emprise au sol (existant + extensions),
- les annexes – non accolées – aux habitations existants (logement de l'exploitant agricole), sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent (dans un rayon de 20 m environ), dans la limite de 40 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).

2) L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes.

Cette extension concerne les constructions existantes à la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU, dans la limite de 33% de la surface totale initiale lors du dépôt de permis de construire, à condition que la construction existante soit supérieure à 50 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² d'emprise au sol (existant + extensions).

Les annexes – non accolées – aux habitations existants, sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent (dans un rayon de 20 m environ), dans la limite de 40 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).

3) Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer de manière significative l'aspect extérieur de la construction existante.

4) Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de L'environnement), y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole.

5) Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les CUMA agréées (Coopérative d'Utilisation de Matériel Agricole).

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

7) Le changement de destination des bâtiments existants, identifiés au document graphique :

Le changement de destination des bâtiments ne doit pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site. Il est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

La liste des bâtiments pouvant prétendre à un changement de destination est jointe en annexe du présent règlement.

8) Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à une exploitation agricole.

9) Les infrastructures de transport.

10) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

11) Les installations de production d'énergie de type panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques, à condition d'être disposés en toiture et de justifier d'une bonne insertion dans le paysage par des dispositifs adaptés.

12) Les aires de stationnement à condition d'être réalisées en matériaux perméables, de prendre en compte toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait découler au regard des activités agricoles ou forestières et de prendre toutes les dispositions pour une bonne intégration dans le site.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - Accès et voiries

1. Principe général

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

2. Accès

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiés ;

Toute opération doit prendre le minimum d'emprise sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ;

Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

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

3. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;

Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 m.

Les voies nouvelles devront de préférence être traversantes et raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (piétons/cycles)

En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) ;

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

Article A 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une source privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (Code de la Santé Publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment d'habitation autre qu'un familial) auprès de l'autorité sanitaire.

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie selon la réglementation en vigueur (voir annexe du règlement concernant la réglementation DECI).

2. Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence du réseau collectif d'assainissement, une filière d'assainissement non collectif doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnées en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur.

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

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

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

b. Eaux résiduaires industrielles et artisanales

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

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

c. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront récupérées sur chaque unité foncière, par un système de rétention/d'infiltration propre au projet (soit au niveau de la parcelle ou à l'échelle de l'opération pour les opérations d'aménagement), conforme aux préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales et réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Il convient de se reporter à la pièce « annexes sanitaires / zonage assainissement des eaux pluviales ».

3. Électricité, téléphone, réseaux câblés

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

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

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale

L'implantation des constructions doit respecter les marges de reculs portées sur les documents graphiques du règlement. En dehors de l'application des marges de recul définies sur ces documents graphiques :

- Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 5 m des voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

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

Les constructions doivent être édifiées en limites séparatives ou en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparative au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Article A 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions implantées sur une même propriété doivent former un ensemble cohérent, afin de ne pas porter atteinte au caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les constructions à usage d'annexes et de piscines s'implanteront dans un rayon de 20 m environ du bâtiment principal dont elles dépendent.

Article A 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des bâtiments annexes isolés de l'habitation est limitée à 100 m² (toutes annexes confondues).

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ou extensions à destination de l'habitat est limitée à 8 m au faitage. Cette limitation ne s'applique pas aux extensions des bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à condition que la hauteur du bâtiment existant avant travaux ne soit pas augmentée.

La hauteur des constructions annexes isolées est limitée à 4 m.

La hauteur des autres constructions, notamment des hangars agricoles ne doit pas excéder 9 m à l'égout et 12 m au faitage, hors bâtiments spécifiques tels que les silos.

La hauteur des clôtures tant à l'alignement des voies qu'en limite séparative ne doit pas être supérieure à deux mètres et ne doit pas constituer un danger pour la circulation des véhicules et des piétons.

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions

1. Constructions à usage d'habitation

Les matériaux réfléchissants sont interdits en façade et en toiture.

Façades

Les murs séparatifs et murs aveugles doivent être en harmonie avec les façades. L'aspect extérieur devra relever d'une certaine unité avec l'environnement bâti. Les teintes blanches, vives ou froides sont proscrites ainsi que les polychromies.

Sauf à être en pierres apparentes, les façades devront être enduites (ou éventuellement badigeonnées). Dans le cas d'une maçonnerie de pierre, la façade sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable ou enduite au même mortier.

Les imitations de matériaux telles que fausse brique, fausse pierre, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux en vue d'être recouverts, sont interdites.

L'utilisation de colonnes décoratives ou tout autre élément architectural anachronique ou étranger à l'architecture locale sont interdits. Dans le cas de restauration, les ornements existantes seront conservées ou restituées.

Les teintes de couleur des enduits en façade seront mates de ton sable sans jamais être blanc.

Les volets seront réalisés de préférence de façon traditionnelle (bois croisés et cloutés). Les couleurs vives et blanches sont interdites. Les couleurs pastel seront préférées aux couleurs franches, vives et froides.

L'isolation par l'extérieur en saillie des façades des constructions existantes est autorisée. La saillie est limitée à 20 cm sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée.

Le bardage bois est autorisé pour l'isolation extérieure, dans le cadre de l'amélioration des performances énergétiques et dans le respect de l'harmonie architecturale du bâti.

Les nouveaux conduits de cheminée créés en saillie de façade sont interdits.

Toitures

Les toitures terrasses et les toitures à un pan sont interdites hormis pour les constructions annexes. Les pans coupés sont autorisés en pignon.

Les pentes de toiture devront être comprises entre 25 % et 35 %.

Les toitures seront couvertes de tuiles rondes de teintes claires ou vieilles. Toutefois, pour les extensions ou les réhabilitations de bâtiments existants, les toitures pourront être réalisées dans une couleur similaire à celle existante.

Les conduits apparents en saillies sont interdits à l'exception de ceux des eaux pluviales.

Percements

Les nouveaux percements réalisés à l'occasion d'une extension ou non sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnement de la façade initiale.

2. Annexes

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes soins et caractéristiques que le bâtiment principal et suivant les mêmes règles.

Le traitement architectural des annexes d'une emprise au sol égale ou supérieure à 15 m² devra être similaire à celui de la construction principale (aspect architectural extérieur : façades, toiture ...)

3. Construction à usage agricole

Murs extérieurs

Les couleurs vives et le blanc sont proscrits.

Les façades pourront être réalisées en bardage métallique. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

Toitures

Les toitures auront un ou deux pans minimum.

Les pans coupés sont autorisés en pignon.

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

Article A 12 - Stationnement des véhicules

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol mise en œuvre sur son terrain.

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

Les caractéristiques et dimensions des places de stationnement sont définies dans l'annexe « Références pour le calcul des besoins en stationnement » du présent règlement.

Article A 13 - Espaces libres et plantations

Les constructions et / ou installations doivent être accompagnées par des rangées d'arbres de haute tige d'essence locale ou d'une masse boisée de manière à masquer au mieux ces premières.

Les essences invasives et allergènes sont à éviter. La destruction de l'Ambrosie est prescrite par le code de la santé publique. Au vu des recommandations de l'Agenda 21, les essences d'arbres à privilégier sont les suivantes :

- | | | |
|---------------|----------------|-------------------------|
| - Liquidambar | - Ginkgo | - Prunus |
| - Tilleul | - Chêne vert | - Cerisier d'ornement |
| - Marronnier | - Albizia | - Conifères (hors pins) |
| - Micocoulier | - Platane | - Fruitiers |
| - Mûrier | - Savonnier | |
| - Érable | - Amélanancier | |

Les aires de stationnement, les voies de circulation et d'accès devront privilégier des matériaux perméables favorisant l'infiltration de l'eau dans le sol.

Titre IV : Dispositions applicables aux zones naturelles

ZONE N

Caractéristiques de la zone N

La zone N correspond aux zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Dans cette zone, la collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics.

La zone comprend plusieurs secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

- secteur Na correspond à une entreprise de commercialisation et d'entretien de machines agricoles située quartier les Blâches.
- secteur Nb correspond au Château de Beauregard pour l'accueil d'évènements professionnels et de loisirs.
- secteur Nf correspond au bâtiment (1 400m²) de la Fédération Départementale de la Chasse situé quartier Notre Dame des Oullières.
- secteur Ng correspond à un gîte existant comprenant 4 chambres, situé quartier Mazorel.
- secteur Ni correspond à deux entreprises existantes nécessitant le stockage de matériel, dans les quartiers de la Saleine et de Taillas.
- secteur Nl correspond au terrain de Moto Cross comprenant des installations existantes : parking, aire de lavage, local sanitaire, situé quartier Notre Dame des Oullières, en limite de la commune de Vaunaveys la Rochette.
- secteur Nt correspond au bâtiment (365 m²) d'une entreprise de transport collectif (scolaire, loisirs) situé quartier Les Plantas à Crest, en limite de la commune d'Aouste sur Sye.
- secteur Nz correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage.

La zone N est concernée par des éléments de patrimoine bâti remarquables et des éléments paysagers. Se référer à l'article 4 des dispositions générales du règlement écrit ainsi qu'au plan de zonage du PLU.

La zone N est concernée par des zones de risque inondation. Se référer à l'article 9 des dispositions générales du règlement écrit ainsi qu'au plan de zonage du PLU.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites, et notamment les parcs solaires au sol.

Dans le secteur Na, Nb, Nf, Ng, Ni, Nl, Nt, Nz, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article N2.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Dans la zone N sont autorisés à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier dans la zone :

Constructions et installations nouvelles ou existantes

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'aménagement et l'extension limitée des constructions destinées à l'exploitation agricole existantes, sous réserve que les travaux envisagés n'aggravent pas les nuisances supportées par le voisinage.

- Les installations de production d'énergie de type panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques, à condition d'être disposés en toiture et de justifier d'une bonne insertion dans le paysage par des dispositifs adaptés.
- Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer de manière significative l'aspect extérieur de la construction existante.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU, dans la limite de 33% de la surface totale initiale lors du dépôt de permis de construire, à condition que la construction existante soit supérieure à 50 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² d'emprise au sol (existant + extensions).
- Les annexes – non accolées – de ces habitations existantes, sous réserve que :
 - ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent (dans un rayon de 20 m environ),
 - la superficie des bâtiments annexes détachées du bâtiment initial ne soit pas supérieure à 40 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine),
 - les annexes ne compromettent la qualité paysagère du site.
- Les piscines sous réserve qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent.
- Les abris démontables d'une emprise de 20 m² maximum pour les animaux.

Secteur Na

Les constructions et installations à vocation d'entrepôt, de bureaux, de commerce dans le cadre de l'activité existante sur le site.

Secteur Nb

Le secteur Nb est situé dans un secteur impacté par le risque de feu de forêt et les projets de constructions doivent tenir compte du risque porté à connaissance dans les annexes du rapport de présentation.

La création d'un poste de gardiennage d'une emprise au sol maximum de 100 m².

La création autour de la piscine existante, d'un pool-house d'une emprise au sol maximum de 20 m² et d'une plage de piscine en bois.

La création d'une construction d'hébergement touristique limitée à 100 m² d'emprise au sol ainsi que les annexes rattachées à cette construction dans la limite de 100m² d'emprise au sol (piscine comprise).

La création d'un hangar pour le stockage du matériel d'entretien du château d'une emprise au sol maximum de 50 m².

Secteur Nf

L'aménagement et la rénovation des bâtiments existants.

L'autorisation d'un bâtiment existant d'une emprise totale de 1 400m².

Secteur Ng

L'extension maîtrisée du bâtiment existant, dans le cadre de la création d'hébergements touristiques, dans la limite de 100m² d'emprise au sol. L'extension doit se réaliser en continuité de l'existant. La surface de plancher est limitée à 100m².

Les habitations légères de loisirs.

Secteur Ni

La création de hangar pour l'entreposage de matériel dans la limite de 200 m² d'emprise au sol,

La création d'un local commercial dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.

Secteur Nl

L'aménagement et la rénovation du bâtiment existant (local sanitaire).

L'extension contiguë de 10 m² maximum du local sanitaire.

Secteur Nt

Le secteur Nt est situé en limite d'un secteur impacté par le risque inondation et les projets de constructions sont conditionnés aux prescriptions réglementaires des zones inondables indiquées à l'article 9 des dispositions générales du règlement écrit du PLU.

L'extension du hangar existant pour l'entreposage de véhicules dans la limite de 100 m² d'emprise au sol.

La création d'un local d'accueil du public dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.

Un logement de gardiennage dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.

Secteur Nz

L'aire d'accueil des gens du voyage.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - Conditions de l'occupation du sol

1. Principe général

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

2. Accès

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiés ;

Toute opération doit prendre le minimum d'emprise sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ;

Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

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

3. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;

Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 m.

Les voies nouvelles devront de préférence être traversantes et raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (piétons/cycles)

En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) ;

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

Article N 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une source privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (Code de la Santé Publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment d'habitation autre qu'un familial) auprès de l'autorité sanitaire.

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie selon la réglementation en vigueur (voir annexe du règlement concernant la réglementation DECI).

2. Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence du réseau collectif d'assainissement, une filière d'assainissement non collectif doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnées en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur.

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

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

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

b. Eaux résiduaires industrielles et artisanales

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

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

c. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront récupérées sur chaque unité foncière, par un système de rétention/d'infiltration propre au projet (soit au niveau de la parcelle ou à l'échelle de l'opération pour les opérations d'aménagement), conforme aux préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales et réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Il convient de se reporter à la pièce « annexes sanitaires / zonage assainissement des eaux pluviales ».

3. Électricité, téléphone, réseaux câblés

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

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

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale

L'implantation des constructions doit respecter les marges de reculs portées sur les documents graphiques du règlement. En dehors de l'application des marges de recul définies sur ces documents graphiques :

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 5m des voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

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

Les constructions doivent être édifiées en limites séparatives ou en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparative au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Pour les piscines, le retrait par rapport aux limites séparatives doit au moins être égal à 3 m (bord du bassin).

Article N 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Deux constructions successives devront être soit contiguës, soit séparées en tout point l'une de l'autre d'au moins 4 mètres.

Les constructions implantées sur une même propriété doivent former un ensemble cohérent, afin de ne pas porter atteinte au caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les constructions à usage d'annexes et de piscines s'implanteront dans un rayon de 20 m environ du bâtiment principal dont elles dépendent.

Article N 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des bâtiments annexes isolés de l'habitation est limitée à 100 m² (toutes annexes confondues).

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ou extensions à destination de l'habitat est limitée à 8 m au faîtage. Cette limitation ne s'applique pas aux extensions des bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à condition que la hauteur du bâtiment existant avant travaux ne soit pas augmentée.

La hauteur des constructions annexes isolées est limitée à 4 m.

La hauteur des clôtures à l'alignement qu'en limite séparative ne doit pas être supérieure à deux mètres et ne doit pas constituer un danger pour la circulation des véhicules et des piétons.

Secteur Na

La hauteur des constructions est limitée à 8 m au faîtage.

Secteur Nb

La hauteur des constructions est limitée à 5 m au faîtage pour la construction de gardiennage et 4 m au faîtage pour les autres constructions.

Secteur Nf

La hauteur des constructions est limitée à celle du bâtiment existant.

Secteur Ng

La hauteur des constructions est limitée à 8 m au faîtage.

Secteur Ni

La hauteur des constructions est limitée à 6m au faîtage.

Secteur Nl

La hauteur des constructions est limitée à 4 m au faîtage.

Secteur Nt

La hauteur de l'entrepôt est limitée à 8 m au faîtage.

La hauteur des autres constructions est limitée à 5 m au faîtage.

Article N 11 - Aspect extérieur des constructions

1. Constructions à usage d'habitation

Les matériaux réfléchissants sont interdits en façade et en toiture.

Façades

Les murs séparatifs et murs aveugles doivent être en harmonie avec les façades. L'aspect extérieur devra relever d'une certaine unité avec l'environnement bâti. Les teintes blanches, vives ou froides sont proscrites ainsi que les polychromies.

Sauf à être en pierres apparentes, les façades devront être enduites (ou éventuellement badigeonnées). Dans le cas d'une maçonnerie de pierre, la façade sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable ou enduite au même mortier.

Les imitations de matériaux telles que fausse brique, fausse pierre, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux en vue d'être recouverts, sont interdites.

L'utilisation de colonnes décoratives ou tout autre élément architectural anachronique ou étranger à l'architecture locale sont interdits. Dans le cas de restauration, les ornements existants seront conservés ou restitués.

Les teintes de couleur des enduits en façade seront mates de ton sable sans jamais être blanc.

Les volets seront réalisés de préférence de façon traditionnelle (bois croisés et cloutés). Les couleurs vives et blanches sont interdites. Les couleurs pastel seront préférées aux couleurs franches, vives et froides.

L'isolation par l'extérieur en saillie des façades des constructions existantes est autorisée. La saillie est limitée à 20 cm sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée.

Le bardage bois est autorisé pour l'isolation extérieure, dans le cadre de l'amélioration des performances énergétiques et dans le respect de l'harmonie architecturale du bâti.

Les nouveaux conduits de cheminée créés en saillie de façade sont interdits.

Toitures

Les toitures terrasses et les toitures à un pan sont interdites comme mode intégrale de couverture.

Les pentes de toiture devront être comprises entre 25 % et 35 %.

Les toitures seront couvertes de tuiles rondes de teintes claires ou vieilles. Toutefois, pour les extensions ou les réhabilitations de bâtiments existants, les toitures pourront être réalisées dans une couleur similaire à celle existante.

Les conduits apparents en saillies sont interdits à l'exception de ceux des eaux pluviales.

Percements

Les nouveaux percements réalisés à l'occasion d'une extension ou non sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnement de la façade initiale.

2. Constructions à usage d'annexe

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes soins et caractéristiques que le bâtiment principal et suivant les mêmes règles, mais avec la possibilité de toitures terrasses ou de toitures à un pan pour les annexes inférieures à 20 m².

Le traitement architectural des annexes d'une emprise au sol égale ou supérieure à 15 m² devra être similaire à celui de la construction principale (aspect architectural extérieur : façades, toiture ...)

En entrée de ville, les projets et aménagements doivent être conçus en tenant compte des principes d'application de la Loi Barnier.

Article N 12 - Stationnement des véhicules

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol mise en œuvre sur son terrain.

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

Les caractéristiques et dimensions des places de stationnement sont définies dans l'annexe « Références pour le calcul des besoins en stationnement » du présent règlement.

Article N 13 - Espaces libres et plantations

Les constructions et / ou installations doivent être accompagnées par des rangées d'arbres de haute tige d'essence locale ou d'une masse boisée de manière à masquer au mieux ces premières.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes repositionnées en quantité égale, si nécessaire pour la construction, en d'autres points du terrain concerné. Les coupes liées à l'entretien des zones boisées sont dispensées de cette règle.

Les essences invasives et allergènes sont à éviter. La destruction de l'Ambroisie est prescrite par le code de la santé publique. Au vu des recommandations de l'Agenda 21, les essences d'arbres à privilégier sont les suivantes :

- | | | |
|---------------|---------------|-------------------------|
| - Liquidambar | - Ginkgo | - Prunus |
| - Tilleul | - Chêne vert | - Cerisier d'ornement |
| - Marronnier | - Albizia | - Conifères (hors pins) |
| - Micocoulier | - Platane | - Fruitiers |
| - Mûrier | - Savonnier | |
| - Érable | - Amélanquier | |

Les aires de stationnement, les voies de circulation et d'accès devront privilégier des matériaux perméables favorisant l'infiltration de l'eau dans le sol.

Annexes

ANNEXE 1 : LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Numéro	Nom	Destinataire	Surface
ER 2	Centre-ville : extension du cinéma	Commune	287 m ²
ER 3	Canaliser un exutoire du ruisseau du Grand St Jean et réalisation d'un bassin de rétention	Commune	2 551 m ²
ER 4	Extension future du cimetière Gaigne	Commune	7 202 m ²
ER 5	Les Plantas : extension de l'aire de loisirs et de tourisme	Commune	16 094 m ²
ER 6	Mazorel : extension de l'hôpital	Commune	9484 m ²
ER7	Mazorel : fossé de gestion des eaux de ruissellement (5 à 10 m de largeur)	Commune	1 626 m ²
ER8	Masse Panier : création d'une voirie	Commune	2 330 m ²
ER9	Accès Est : 6m de largeur pour accéder à la zone d'activités de la Condamine dans le périmètre de l'OAP	Intercommunalité	356 m ²
ER10	Accès Nord : 6m de largeur pour accéder à la zone d'activités de la Condamine dans le périmètre de l'OAP	Intercommunalité	482 m ²

ANNEXE 2 : RÉFÉRENCES POUR LE CALCUL DES BESOINS EN STATIONNEMENT

■ Préambule

Chaque constructeur doit assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol opérée à son initiative.

La notion de logement social dans ce règlement de PLU désigne uniquement le logement porté par les organismes HLM (SA et offices). Néanmoins, en cas d'opération volontariste de la ville, (OPAH, RHI, PRI...) tous les programmes dits sociaux, y compris ceux en PLS (non aidé financièrement), les logements conventionnés, intermédiaires ou en accession pourront bénéficier des dispositions prévues pour le logement social.

■ Modalités de calcul des places de stationnement

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales :

- Longueur : 5 mètres ; Largeur : 2,50 mètres.
- Dégagement : 3 mètres, à l'exception des places en stationnement longitudinal pour lesquelles le dégagement doit être de 5,50 m.

Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

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

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

■ Obligation de réaliser des aires de stationnement

1. Rappel

Les dispositions du présent article sont applicables à tous les travaux ou constructions, même si ceux-ci ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation administrative.

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

Les caractéristiques et dimensions des places de stationnement sont définies dans l'annexe « Références pour le calcul des besoins en stationnement » du présent règlement.

2. Matériaux

Pour les aires de stationnement, voies d'accès et aires de manœuvre, un revêtement perméable devra être privilégié.

3. Nombre d'emplacements

En cas de construction neuve, de création de surface de plancher, de changement de destination chaque opération devra s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places de stationnement.

Les exigences en matière de stationnement sont les suivantes :

		Zone UAa	Zone UA	Autres zones
Habitation	Logement	En cas de changement de destination ou de réhabilitation d'un immeuble existant sans création de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est requise si le nombre total de logement est	2 places de stationnement par logement, à l'exception des studios.	

		<p>inférieur à 5 logements. A partir du 5^{ème} logement, 1 place de stationnement par logement jusqu'à 50 m² et 2 places par logement au-delà de 50 m².</p>	
		La transformation de garage pour un autre usage est interdite sauf si les dimensions ou son accessibilité à un véhicule n'est pas possible.	La transformation de garage pour un autre usage est conditionnée au respect des règles de stationnement
		<p>Pour les opérations de logement social . une place de stationnement par logement pour les autres constructions de logements locatifs financés avec des prêts aidés par l'État.</p> <p>En plus des aires propres à chaque habitation, il sera exigé, sauf pour les logements locatifs financés avec des prêts aidés par l'État, une place de stationnement par tranche de 3 logements créés.</p> <p>Les parkings visiteurs pourront être réalisés en surface et recevront un traitement de surface perméable.</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitat collectif, y compris pour les logements locatifs financés avec des prêts aidés par l'État, à minima, 50% des places de stationnement devront être conçues au rez-de-chaussée ou en sous-sol sauf impossibilité technique liée à la nature du sous-sol.</p> <p>Pour des raisons économiques, les logements intermédiaires de cette zone ne seront pas soumis à l'obligation de créer 50 % des places de stationnement en sous-sol ou au rez-de-chaussée.</p>	
	Hôtel, Foyer	Aucune exigence	1 place de stationnement pour 75 m ² de surface de plancher avec au moins 1 place de stationnement pour 2 chambres.
Commerce et activités de service	Activités de service et commerces dont la surface de vente > à 50 m ²	Aucune exigence	1 place de stationnement pour 25 m ² de surface de plancher.
	Activités de service et commerces dont la surface de vente < à 50 m ²	Aucune exigence	1 place de stationnement
	Artisanat	Aucune exigence	1 place de stationnement pour 60 m ² de surface de plancher pour les besoins du personnel et de la clientèle et/ou visiteurs.
	Restaurant	Aucune exigence	1 place de stationnement pour 10 m ² de salle de restaurant.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie et entrepôts	-	<p>1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher pour les besoins du personnel et de la clientèle et/ou visiteurs.</p> <p>Toutefois, le nombre d'emplacements de stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 120 m² de la surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire est inférieure à un emploi pour 25 m² de surface de plancher.</p>

			S'ajoute à ce minimum, le stationnement des véhicules utilitaires, de transport, ou de service, nécessaires de manière régulière à l'exercice de l'activité concernée, le cas échéant (engins de chantier / divers véhicules professionnels de livraison, de transports de marchandises ou de personnels).
Autres cas		Pour les équipements collectifs d'intérêt général et autres cas non prévus ci-dessus, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins qu'ils peuvent engendrer par leur nature, leur fonction et leur localisation.	

3. Dispositions particulières

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

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

Lorsqu'il y a création de logement par subdivision d'un bâtiment existant, il doit y avoir création de places de stationnement en fonction du nombre de logements nouvellement créés.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les règles afférentes à chacune d'entre elles seront appliqués au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement a une décimale inférieure ou égale à 0,5, le nombre de places est arrondi au chiffre inférieur et au chiffre supérieur lorsque la décimale est supérieure à 0,5.

Impossibilité de réaliser les places de stationnement

- Conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- o Soit de l'obtention d'une concession à long terme de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité immédiate d'itinéraires piétonniers de l'opération,
- o Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité immédiate d'itinéraires piétonniers de l'opération.

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

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

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

5. Obligations de réaliser des aires de stationnement 2 roues

Elles concernent l'ensemble des constructions susceptibles de recevoir du public quelles que soient leurs destinations : constructions nouvelles ou non, accueillant bureaux, activités (artisanales, industrielles, commerciales ...), équipements collectifs d'intérêt général, de plus de 200 m² de surface de plancher, ainsi que les ensembles de constructions à usage d'habitation collective.

Ce local doit être protégé, facilement accessible depuis la voie publique, et la surface totale des emplacements dédiés aux deux roues doit être au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher des constructions projetées, en règle générale. Le local doit avoir une surface minimum de 5 m² et comporter des systèmes d'accroche.

Dans le cas particulier des établissements d'enseignement, de formation, sportifs ou de loisirs, cette surface sera non plus appréciée à la surface de plancher, mais plutôt à l'effectif maximum envisageable selon le ratio de 1 emplacement deux roues pour trois personnes.

6. Obligations pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Elle concerne l'ensemble des nouvelles constructions susceptibles de recevoir du public quelles que soient leurs destinations : accueillant bureaux, activités, équipements collectifs d'intérêt général ainsi que les ensembles de constructions à usage d'habitation collective et les constructions artisanales, industrielles et commerciales.

Lorsque ces constructions sont équipées d'un parc de stationnement dédié, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

ANNEXE 3 : PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE REMARQUABLE

Inventaire des éléments de patrimoine remarquable à protéger

Numéro	Nom	Localisation	Parcelle cadastrale
1	Chapelle St Marie dite des Cordeliers <i>Inscrite monument historique</i>	Montée des Cordeliers	Al 825
2	Escalier des Cordeliers	Montée des Cordeliers	Domaine public
3	Clocher	Rue du Clocher	Al 910
4	Couvent des Visitandines <i>Chapelle inscrite monument historique</i>	Rue Sainte Marie	Al 1174, 1175, 1176
5	Maison du Vieux Gouvernement	3 rue du Vieux Gouvernement	Al 598
6	Maison Sibeud	Rue du Rocher	Al 587
7	Maison	Rue des Cordeliers	Al 697
8	Maison	3 impasse de Rochefort	Al 668
9	Ancien collège	3 rue des Ecoles	Al 608
10	Maison	11 Rue Rochefort	Al 670
11	Ancien château des Poitiers	Rue du Clocher	Al 4
12	Eglise St Sauveur <i>Classée monument historique</i>	Place G. de Gaulle	Al 596
13	Troisième hôtel de ville	Place G. de Gaulle	Al 595
14	Maison	6 Place G. de Gaulle	Al 494
15	Maison du café de Paris	5 rue de l'hôtel de ville	Al 550
16	Ancienne maison Peyrot	9 rue de l'hôtel de ville	Al 552
17	Maisons	6 et 8 rue de l'hôtel de ville	Al 591, 592
18	Maison Empire	11 rue de l'hôtel de ville	Al 553
19	Maison de Borel	13 rue de l'hôtel de ville	Al 554
20	Maison des demoiselles Morin	23 rue de l'hôtel de ville	Al 560
21	Maison	16 rue de l'hôtel de ville	Al 700
22	Maison Arnaud	25 rue de l'hôtel de ville	Al 1095
23	Maison Pierre de Richard	28 rue de l'hôtel de ville	Al 1146, 1147, 1148
24	Maison	43 et 45 rue de l'hôtel de ville	Al 730
25	Maison	47 rue de l'hôtel de ville	Al 731
26	Ancienne halle au blé	4, 6 et 8 place de la halle au blé	Al 734, 735, 736
27	Ancien hôpital (le deuxième) maison Fresquet	Rue des Angles Rue Paul Pons	Al 766
28	Maison	8 rue Curnier	Al 719
29	Ancien hôtel de Pluvinel <i>Inscrit monument historique</i>	2 rue de la République 1 rue de l'Hôtel de ville	Al 875, 876, 877, 878, 539, 540

30	Maison Delphinale	9 rue de la République	AI 501
31	Maison Montlovier	10 rue de la République	AI 543
32	Maison Breyton Galibert ou des frères Chion	12 rue de la République	AI 534
33	Maison des Têtes <i>Inscrite monument historique</i>	14 et 16 rue de la République	AI 1005
34	Maison	21 rue de la République	AI 511
35	Autre Maison des Têtes	24 rue de la République	AI 239
36	Ancien grenier d'abondance	Rue Aristide Dumont 3 Cours du Jouberton	AI 237, 1094, 1119
37	Anciens textiles Argot	2 rue des Cuiretteries	AI 538
38	Ancien moulin de Courre Commère	Rue Courre Commère	AI 541, 546
39	Maison Chabrières	21 au 25 rue Maurice Long rue des Cuiretteries	AI 576, 798, 865
40	Maison Labretonnière Maison de la Poste <i>Inscrites monument historique</i>	rue des Cuiretteries quai de Verdun	AI 866, 870, 867, 868, 574
41	Immeuble	Place U. Bouchet	AI 582
42	Couvent Sainte Ursule	Rue Saint François	AI 381, 373
43	Premier hôtel de ville	Rue de la Pierre	AI 479
44	Maison Bouillane	14 rue Côte chaude	AI 401, 402
45	Les Vieilles Prisons	5 rue des Vieilles Prisons	AI 399
46	Immeuble	3 rue du Clocher	AI 384
47	Immeuble	17 rue Peysson	AI 1084, 1142
48	Immeuble	15 rue Peyrière	AI 342
49	Maison	7 rue Archinard	AI 247
50	Maison	40 rue Archinard 25 et 27 Cours Jouberton	AI 209, 210
51	Ancienne chapelle - Notre dame de la Pitié - Notre dame de l'Aumone	6 place des Moulins	AI 802
52	Ancienne fabrique de soie	5 rue des Alpes	AI 113, 1106, 1107
53	Tour de Crest <i>Classé monument historique</i>	Rue de la Tour	AI 5
54	Maison De Richard	4 rue des Alpes	AI 123
55	Ancienne fabrique « le grenier de la Tour »	17 rue Sadi Carnot	AE 419, 420, 421
56	Capucins	116 avenue Henri Grand	AH 36
57	Château de Beauregard	Arbelet	ZP 112
58	Chapelle Saint Ferréol	Impasse de Saint Ferréol	AM 9
59	Monastère Sainte Claire	53 rue des Auberts	AO 119
60	Octroi	Place de Liberté	AN 32

Parmi l'inventaire du patrimoine remarquable à protéger, huit édifices ou parties d'édifices sont classés ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques. La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

Une attention particulière doit être apportée dans l'exécution des travaux concernant ces éléments de patrimoine et leurs abords. La compatibilité de ces travaux avec les suggestions émises dans le cahier de recommandations est fortement conseillée et souhaitée.

Cahier de recommandations

Ce cahier s'applique uniquement dans le périmètre délimité des abords des monuments historiques, zone pour laquelle la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire.

Il est annexé, au même titre que l'inventaire afin d'aider les constructeurs professionnels ou particuliers et les architectes dans la réalisation de leur projet, afin que celui-ci s'intègre au mieux dans l'environnement Crestois.

Il ne crée donc pas d'obligation, contrairement à l'article 11 du règlement des différentes zones du PLU, mais permet d'aller au-delà pour optimiser l'insertion des constructions, que ce soit dans le cadre d'une modification d'un bâtiment existant ou d'une construction nouvelle.

I- LES FAÇADES

- Traitement des façades en pierre de taille :

Le nettoyage des façades en pierre de taille doit se faire par un procédé doux : hydrogommage, brossage ou autre (le chemin de fer et le sablage étant interdits). Les joints anciens intacts sont à conserver.

Les pierres dégradées seront remplacées par des pierres de même nature et coloration que les pierres d'origine et rejointées dans le ton des joints existants nettoyés et conservés.

Un badigeon de chaux peut être réalisé pour harmoniser la façade.

- Traitement des façades en moellons de pierre (construites en pierres non taillées) :

Ces façades étaient traditionnellement enduites. Ce type de traitement de façade doit être maintenu. Les enduits doivent être réalisés au mortier de chaux et de sable local sans adjonction de ciment ou autre adjuvant imperméable.

Les enduits seront en finitions, talochés, lissés ou grattés fin en finition

La teinte sera proche des anciens enduits en place sur la façade ou à proximité. Les édifices antérieurs au XVIIIème siècle seront enduits dans une teinte claire légèrement ocrée. Les édifices du XIXème siècle seront enduits éventuellement plus foncé dans des tons ocre jaune ou rosé.

Le soubassement : si la façade en est dépourvue, un soubassement de 80 centimètres de haut environ et d'un ton plus soutenu que la façade, sera réalisé au badigeon.

Les encadrements de fenêtre : lorsque la façade comporte des encadrements à l'enduit ou au badigeon, ils doivent être conservés ou restitués. Lorsque les ouvertures sont dépourvues d'encadrements, les grandes ouvertures recevront un encadrement badigeonné se retournant en tableau, de ton plus clair que la façade.

Les cornières plastiques ou métalliques et les appuis de fenêtre en métal sont proscrits.

Il est fortement souhaitable de piquer les enduits au ciment pour les remplacer par des enduits respirants à la chaux.

- La composition de façades et nouvelles ouvertures

Lorsqu'une façade principale est ordonnancée (disposition régulière des percements avec fenêtres de même dimension alignées à égale distance en rez-de-chaussée et superposées aux étages), cette disposition doit être conservée sans modification.

Les éventuels nouveaux percements créés sur les façades non ordonnancées doivent être de proportions verticales et s'inspirer des autres percements anciens visibles sur le bâtiment (encadrement, absence d'appui, etc.)

La réouverture de baies historiques condamnées est possible si elle ne perturbe pas la lecture de la façade ou si elle permet de retrouver la composition d'origine de la façade.

Les encadrements (appuis, jambages et linteaux) des nouveaux percements doivent être réalisés à l'identique des percements existants (en pierre de taille ou en maçonnerie enduite).

- Les éléments annexes en façade

Les éventuels câbles circulant en façade doivent être posés sur colliers au nu du parement et seront peints de la couleur de la façade. Ils sont à disposer en angle de façade ou en mitoyenneté. Les goulottes cache-câbles sont proscrites.

Les éléments parasites des façades (potence, conduits extérieurs, etc.) doivent être déposés.

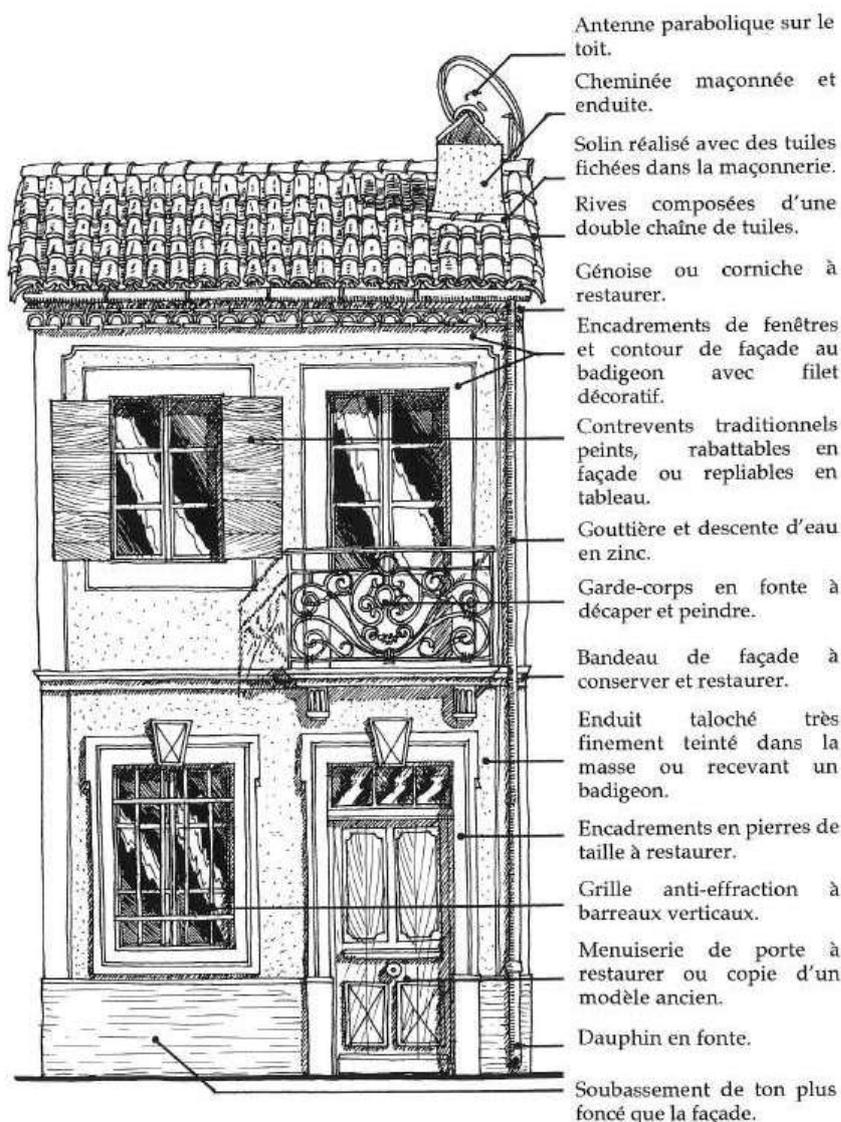
Les gaines, conduits et évacuations doivent être encastrés ou intégrés à l'intérieur du bâtiment.

Les coffrets de comptage (eau, gaz, électricité) doivent être encastrés dans la maçonnerie, positionnés en dehors des éléments architecturaux qui constituent le décor (encadrements, bandeaux, jambage, etc.). la cavité doit être fermée par une petite porte en bois ou en métal, peinte, ou une dalle de pierre ou de fausse pierre dans le cas d'une façade en pierre de taille.

Les blocs climatiseurs en façade sont proscrits.

Les ventouses en façade sont proscrites

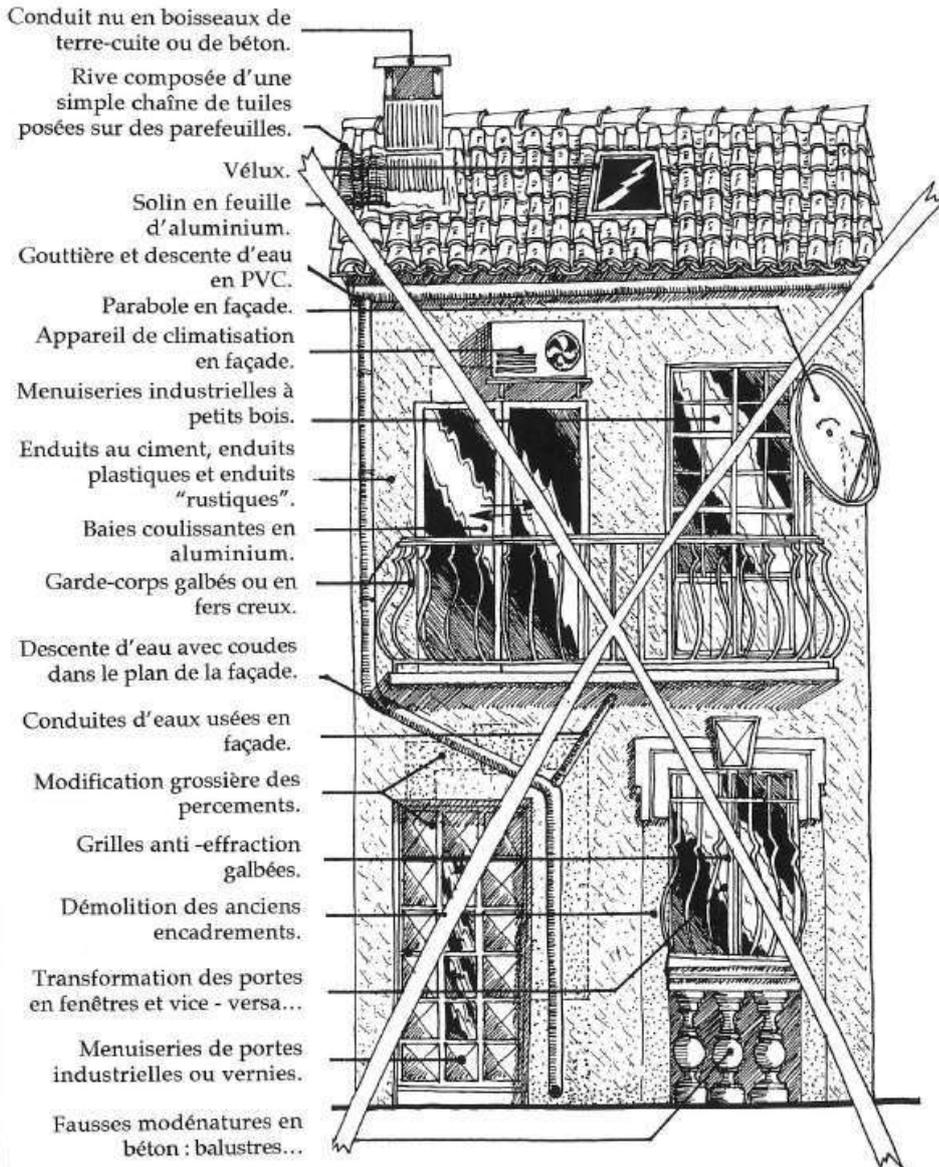
Exemple de façade à reproduire



Nota : les deux maisons des planches 1.1 et 1.2 sont à l'origine identiques. La planche 1.1 présente la mise en valeur de sa façade.

Source : UDAP de la Drôme- Philippe Aramel

Exemple de façade à éviter



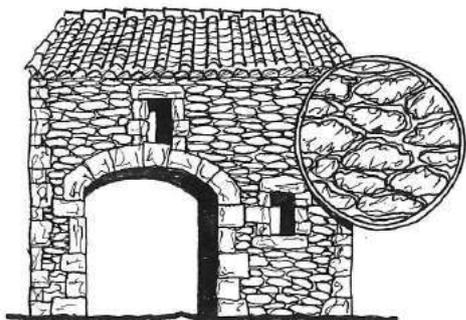
Nota : les deux maisons des planches 1.1 et 1.2 sont à l'origine identiques. La planche 1.2 rassemble les détériorations les plus courantes.

Source : UDAP de la Drôme- Philippe Aramel

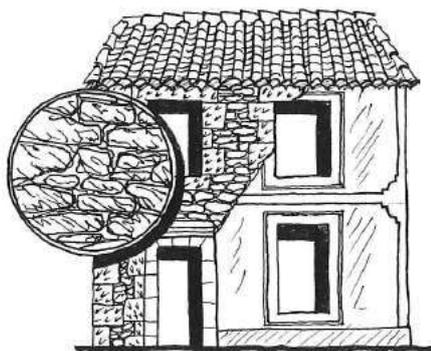


Source : UDAP de la Drôme- Philippe Aramel

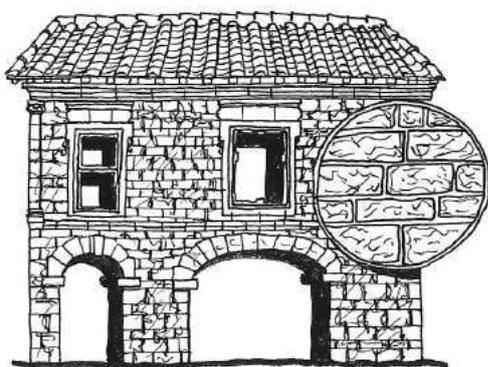
► **Façades en maçonnerie :**



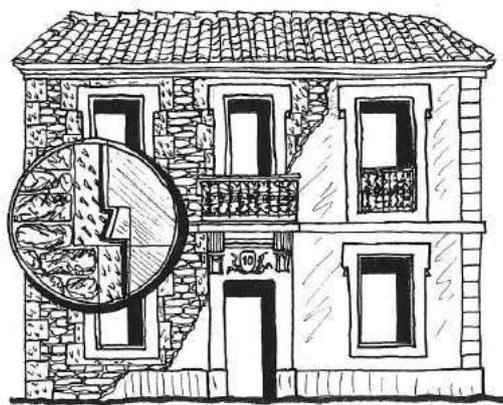
1- Maçonnerie de moellons sans enduit : (remises) : si elles ne sont pas transformées en habitation, rejointoyée ou enduit à pierre vue.



2- Maçonnerie de moellons : enduit lissé, teintes qui pourront être vives.

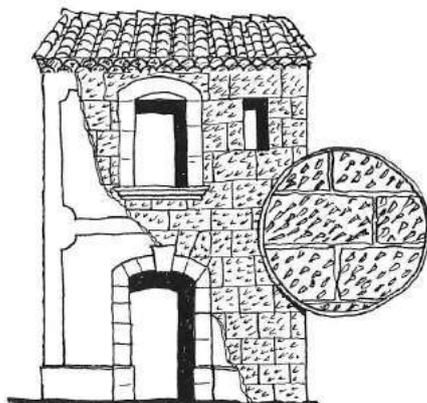


3- Maçonnerie de pierres équarries : XIII - XVII^{ème} s. : apparent ou enduit beurré.

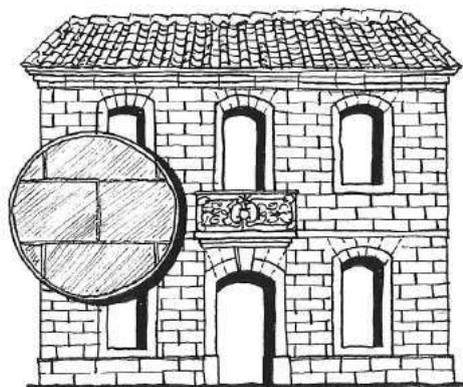


4- Maçonnerie de moellons avec façade à riche modénature : enduit de teinte « pierre ».

► **Façades en pierres de taille :**



1- Pierres équarries enduites : à réenduire.



2- Pierres de taille : à rejointoyer...

Source : UDAP de la Drôme- Philippe Aramel

II- LES TOITURES

- La couverture

Le bâti ancien est généralement couvert en tuiles de terre cuite canal. Ce type de couverture doit être conservé : les nouvelles toitures seront réalisées en tuiles de terre cuite de type canal posées en courant et en couvert, reprenant l'aspect (galbe et teinte) des tuiles canal traditionnelles environnantes.

Les tuiles d'égouts en courant et en couvert reposeront directement sur la génoise sans rajout de maçonnerie.

Les rives, arêtier et faitages seront réalisés en tuiles canal maçonnées. Les tuiles accessoires de type tuiles à rabat, fronton de faitière et about d'arêtier arrondi sont proscrites.

Il est recommandé d'utiliser des tuiles canal anciennes de récupération au moins comme tuiles de couvert (auquel cas, il appartient à l'entreprise de prendre toute précaution pour garantir l'étanchéité au moyen d'un écran de sous-toiture, de plaques de sous-toiture flexibles ou tout procédés agréés par les normes en vigueur). Ce dispositif sera invisible depuis l'extérieur.

Dans le cas d'édifices des XIX^{ème} ou XX^{ème} siècles couverts en ardoises, zinc ou tuiles mécaniques dites de « Marseille » ou de « Saint-Vallier », ce type de couverture devra être conservé.

- Les éléments annexes

Les chéneaux, gouttières pendantes demi-rondes et descentes d'eau doivent être en zinc, le pied de chute de la descente d'eau comportera un dauphin en fonte (les gouttières en PVC ou en aluminium laqué ne sont pas autorisées). Les solins seront réalisés en plomb (les solins en calandrite sont à éviter).

Seul un châssis par pan de toiture est accepté. Il sera de type « tabatière » et n'excédera pas les dimensions de 0,50 x 0,80 mètres. Il sera intégré à la pente de toiture sans volet roulant extérieur en saillie.

Les cheminées doivent être enduites dans le même ton que la façade.

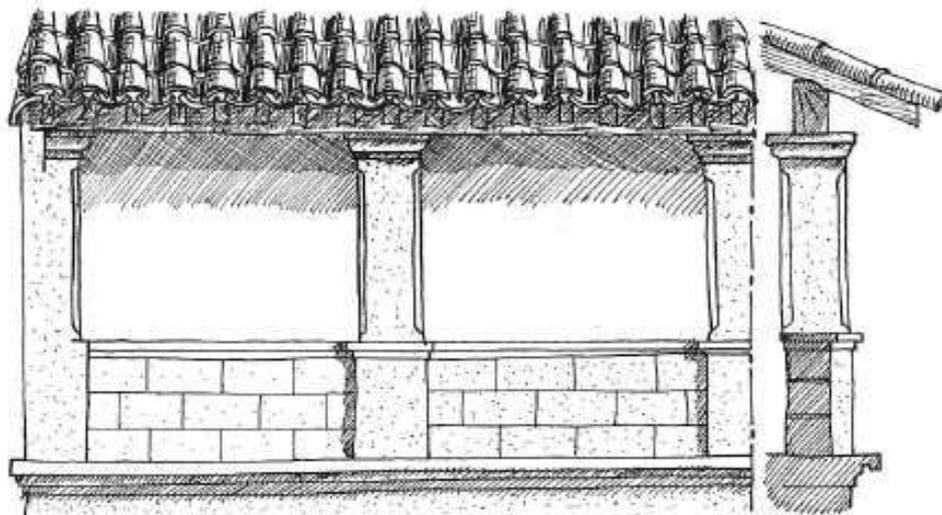
Les panneaux solaires sont proscrits afin de conserver l'harmonie des toitures. En effet, leur aspect lisse et leur couleur bleue/noire sont étrangers à la typologie locale et leur mise en place apparaît en opposition avec la volonté de préservation et de mise en valeur du patrimoine et du bâti traditionnel.

Les antennes et paraboles sont à limiter au maximum. Si leur installation est nécessaire, un emplacement discret lié aux cheminées est à privilégier ; les paraboles seront de ton beige ou gris mat.

- Les terrasses en toitures

Les terrasses en décaissé de couverture ou « tropéziennes » sont proscrites. Ce procédé modifie la volumétrie traditionnelle du bâti. Elles pourront exceptionnellement être autorisées sur une toiture secondaire et devront être traitée à la manière d'un puits de lumière en cœur d'îlot. Pour cela la terrasse sera en retrait de 2 m minimum par rapport à l'égout et la hauteur entre le plancher et le rampant bas sera de 1,80 m minimum. Dans tous les cas, elle devra être invisible depuis l'espace public.

Les terrasses couvertes en surélévation de toiture (type soleillo, séchoir, etc.) peuvent être autorisés si leur création ne perturbe pas la lecture de façade ou l'harmonie des toitures.



Source : UDAP de la Drôme- Philippe Aramel

III- LES MENUISERIES

Les fenêtres anciennes en bois présentant un intérêt historique et architectural sont à conserver. Lorsque leur état nécessite leur remplacement, le nouvel élément sera identique à l'ancien, en bois avec petits-bois afin de préserver l'architecture de la façade.

Les nouvelles fenêtres présenteront un dessin comparable aux menuiseries anciennes et cohérent avec l'époque de composition de façade (petits carreaux pour les façades XVIII^{ème} et grands carreaux pour les façades XIX^{ème}). Elles comporteront des petits bois assemblés au châssis (en aucun cas intégrés au double vitrage), les carreaux seront plus hauts que larges.

Les profils des ouvrants, des petits bois et des jets d'eau seront moulurés (à minima chanfreinés) pour retrouver les dispositions d'origine.

Les menuiseries seront posées en feuillure de tableaux ou à défaut, en tunnel à environ 20 cm du nu extérieur du mur.

Les fenêtres seront peintes dans des tons marron-orangé ou bordeaux pour les édifices antérieurs au XVIIème siècle et dans des nuances de gris clair à très clair allant du gris vert au gris bleu (finitions mates ou satinées) pour les édifices bâtis à partir du XVIIIème siècle.

Les volets doivent être en bois plein à larges lames (planches) verticales, sans barres ni écharpes (ou Z). Si ces spécificités sont présentes historiquement dans la commune, les volets à lames contrariées ou à cadres (persiennés ou non) seront restaurés ou remplacés à l'identique.

Si la façade d'origine en était dépourvue, il est fortement souhaitable de déposer les volets extérieurs existants afin retrouver la lecture d'origine de l'édifice. Leur remplacement pourra être refusé.

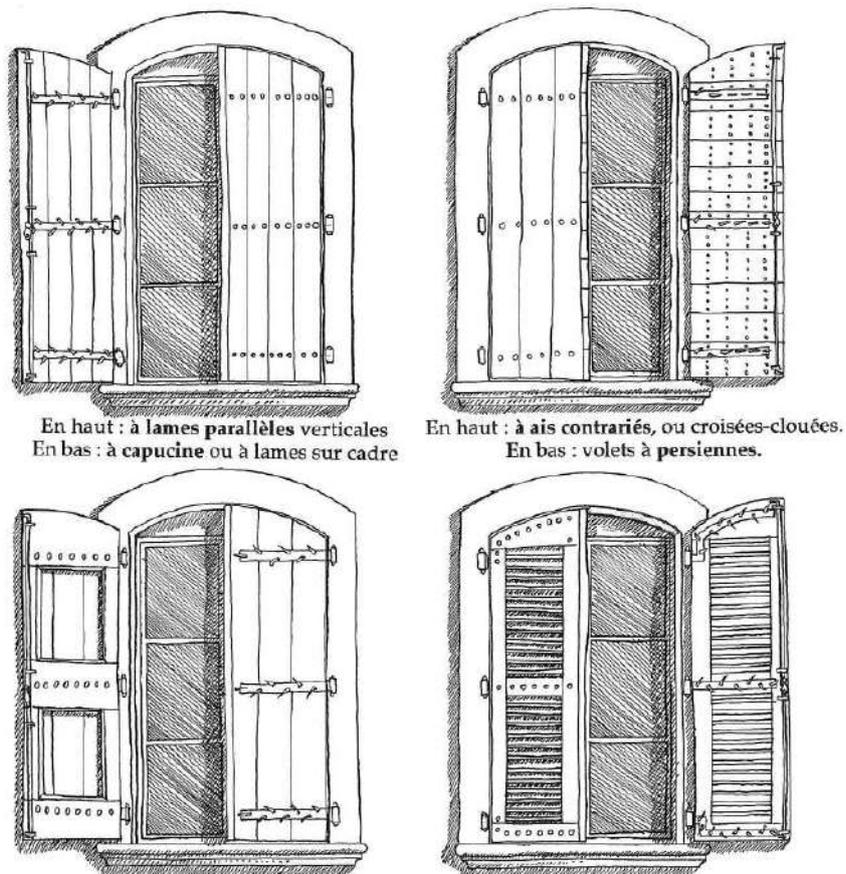
Les volets sont à peindre de la même couleur que les menuiseries dans un ton plus soutenu.

Les portes d'entrées anciennes sont à conserver et restaurer. Lorsque leur état nécessite leur remplacement, le nouvel élément sera identique à l'ancien, en bois peint de couleur sombre (bordeaux, vert, bleu, gris, etc.) ou ciré ou lauré dans le cas de belles portes anciennes. Les éléments standards industriels ne sont pas adaptés au bâti ancien.

Les portes de remises existantes doivent être conservées et restaurées. Lorsque leur état nécessite leur remplacement, le nouvel élément sera identique à l'ancien. Il pourra éventuellement être fixé sur un cadre basculant automatisé ou non. En position fermée, ce dispositif devra être invisible depuis l'extérieur.

Les volets roulants sont proscrits.

Les portes de garage seront en bois avec des lames larges (elles pourront éventuellement être montées sur des mécanismes automatisés invisibles depuis l'extérieur du bâtiment).



Source : UDAP de la Drôme- Philippe Aramel

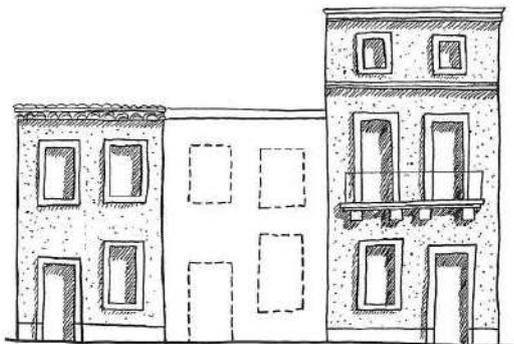
IV- LES FERRONNERIES

Les ferronneries anciennes sont à conserver. Elles seront soit peintes en noir, soit laissées non peintes et protégées par un vernis spécial mat, soit dans le cas de ferronneries XIXème siècle, peintes dans le ton de la porte d'entrée.

Tout nouvel élément devra être réalisé en ferronnerie (forgée ou en fonte) et sera choisi en fonction de sa ressemblance avec des éléments anciens visibles sur la commune.

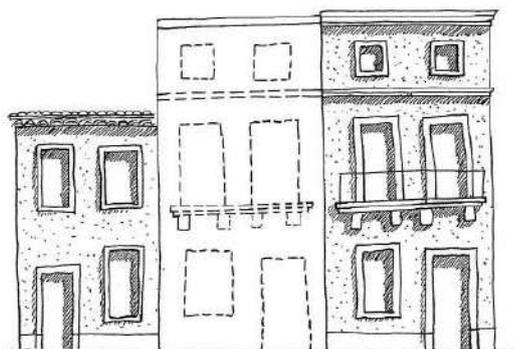
V- LES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

En cas de surélévation ou de création d'un nouvel édifice, la hauteur du bâtiment devra être cohérent avec les hauteurs des édifices voisins dont la construction est antérieure à 1948.



La hauteur autorisée est fonction des **constructions limitrophes**, de celles situées **en vis à vis**, des **vues et perspectives**.

Soit la nouvelle construction ajuste sa hauteur sur la plus petite des constructions...



..Soit sur la plus grande...



..Soit adopte une hauteur intermédiaire.

Dans tous les cas, il est judicieux de rappeler l'**ordonnement des façades proches** dans la composition de la nouvelle façade, comme cela est signifié sur les trois exemples ci-contre.

Source : UDAP de la Drôme- Philippe Aramel

VI- LES DEVANTURES ET ENSEIGNES

Les devantures anciennes menuisées en applique sont à conserver et restaurer.

Dans le cas d'un rez-de-chaussée commercial enduit, la teinte utilisée sera identique à celle des étages.

Les habillages modernes sont à déposer afin d'étudier la possibilité de laisser le mur de façade apparent. Dans ce cas, le rez-de-chaussée sera enduit de la même couleur que le reste de la façade et l'enseigne sera réalisée au moyen

de lettrages découpés fixés sur le mur. Si la solution précédente s'avère impossible, un nouvel habillage en bois peint à la manière d'une devanture ancienne sera proposé.

La vitrine sera fixée à environ 20 centimètres en retrait du nu de la façade. Les châssis seront en bois ou en métal. Les redans et les retraits sont proscrits

L'emprise de la devanture et de l'enseigne doivent être cohérent avec la composition de façade. En aucun cas celle-ci ne s'étendra à l'ensemble du rez-de-chaussée en incluant la porte d'accès aux étages de l'immeuble. Si le commerce occupe plusieurs immeubles mitoyens, la devanture et les enseignes doivent être réalisées de manière à garder la lecture du parcellaire.

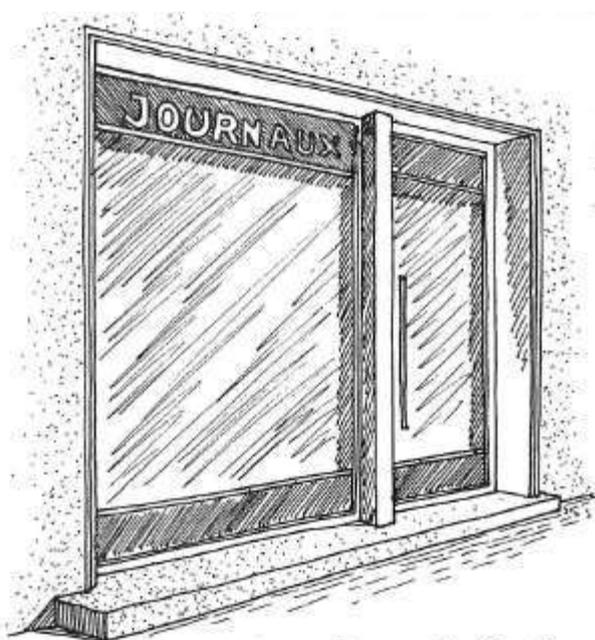
Il n'est autorisé qu'une seule enseigne parallèle (bandeau) et qu'une enseigne perpendiculaire (drapeau) par façade d'immeuble. L'enseigne bandeau sera réalisée en lettres découpées ou peintes, la hauteur du lettrage n'excédera pas 30 cm, la longueur de l'enseigne sera limitée à la longueur de la vitrine du commerce ; elle ne sera pas disposée aux niveaux supérieurs mais restera dans l'emprise du rez-de-chaussée. L'enseigne drapeau n'excédera pas les dimensions de 60 x 60cm ; son épaisseur n'excédera pas 15 cm ; elle sera disposée à la même hauteur que l'enseigne bandeau.

Les caissons lumineux son proscrit

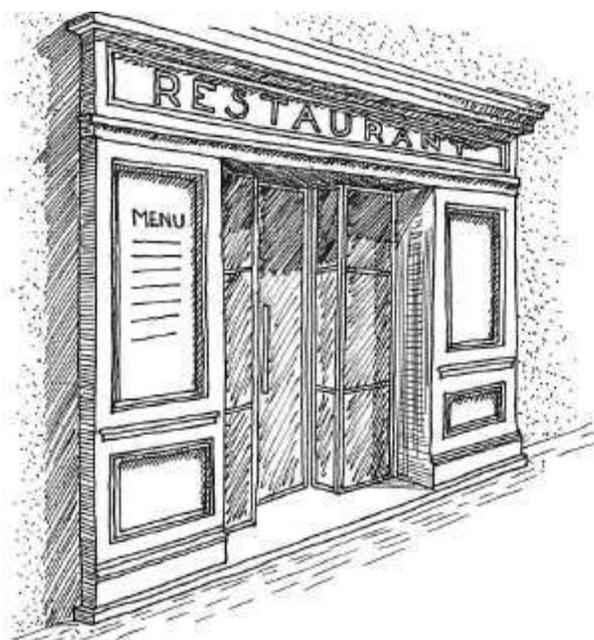
Le rétroéclairage est à privilégier. Dans les autres cas, l'éclairage sera discret.

Le seuil extérieur : il sera habillé avec une pierre calcaire froide de provenance locale, sauf si le seuil existant est déjà en pierre. Les seuils en ciment lissé ou en carrelage ne sont pas autorisés.

Les grilles de protection et leur coffre sont à installer à l'intérieur du commerce. Les coffres seront non visibles depuis l'extérieur.



Vitrine avec une vitre anti-effraction d'épaisseur 15 mm. La largeur de baie est divisée par un meneau vertical métallique positionné en prolongement des trumeaux de l'étage. Le nom du magasin est inséré sous le linteau de baie.



Devanture mixte bois-verre. Les parties en bois peuvent recevoir diverses inscriptions relatives au commerce.

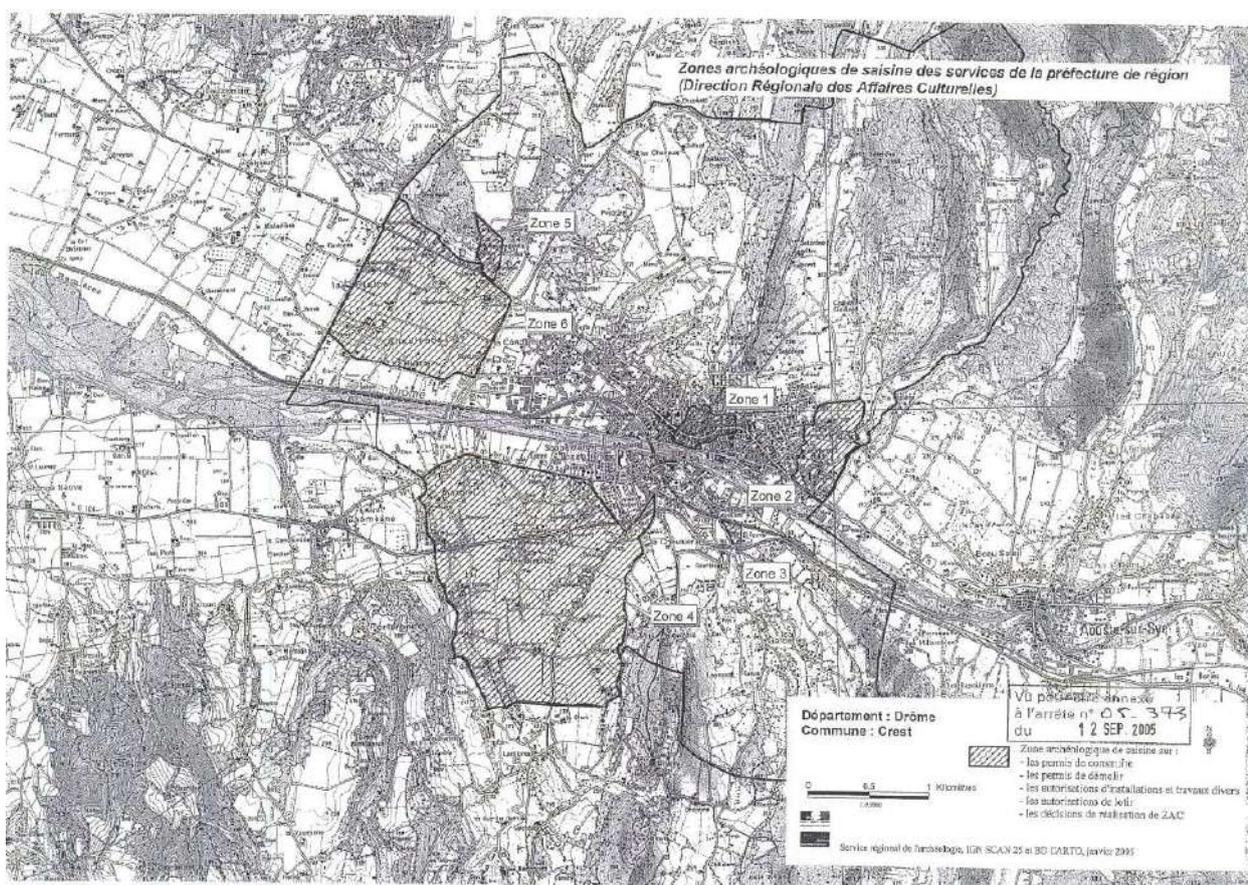
Source : UDAP de la Drôme- Philippe Aramel

ANNEXE 4 : PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

L'arrêté préfectoral n°05-373 du 12 septembre 2005 définit des zones archéologiques dans le périmètre desquelles les projets d'aménagement affectant le sous-sol pourront faire l'objet de prescriptions archéologiques préalables à leur réalisation.

Les zones archéologiques de saisine sur la commune de Crest sont les suivantes :

- Zone 1 - La ville ancienne
- Zone 2 - La Maladière
- Zone 3 - L'Eglise Saint-Ferréol
- Zone 4 - Autour de la route pour La Repara
- Zone 5 - Château de Beauregard
- Zone 6 - La Plaine



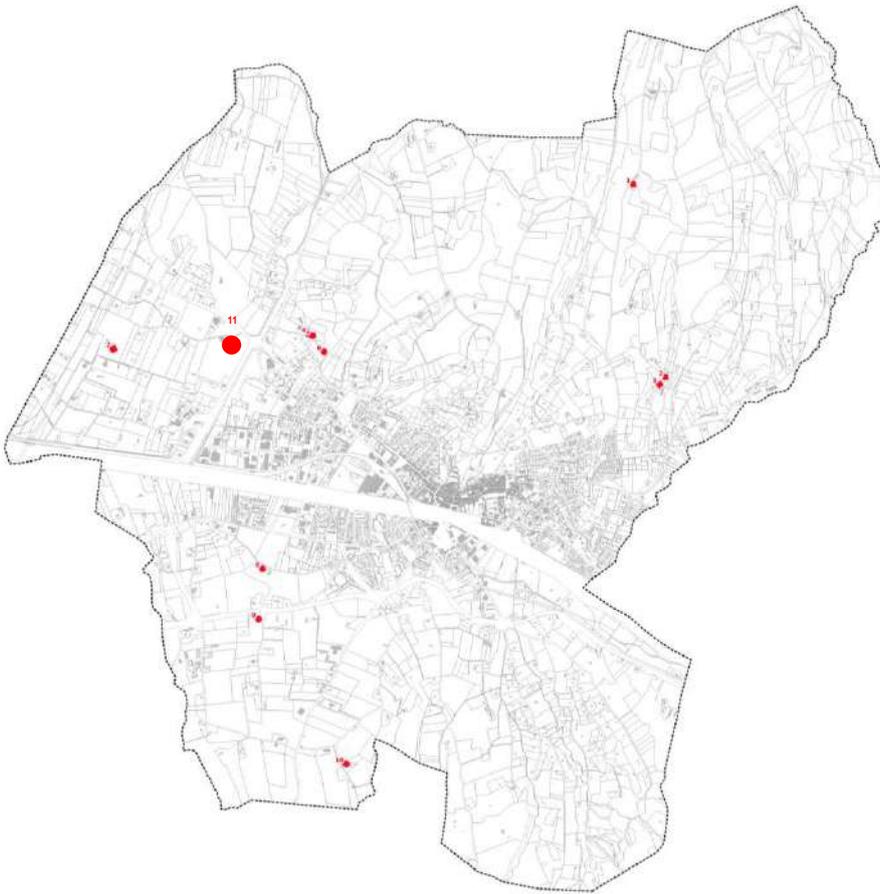
L'ensemble des prescriptions concernant les zones archéologiques ainsi que l'arrêté préfectoral sont annexés au présent règlement.

ANNEXE 5 : LISTE DES BÂTIMENTS AGRICOLES POUVANT PRÉTENDRE À UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Le plan de zonage du PLU ainsi que la liste ci-après permet d'identifier les bâtiments agricoles pouvant prétendre à un changement de destination.

Le changement de destination des bâtiments vers l'hébergement touristique ne doit pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site. Il est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

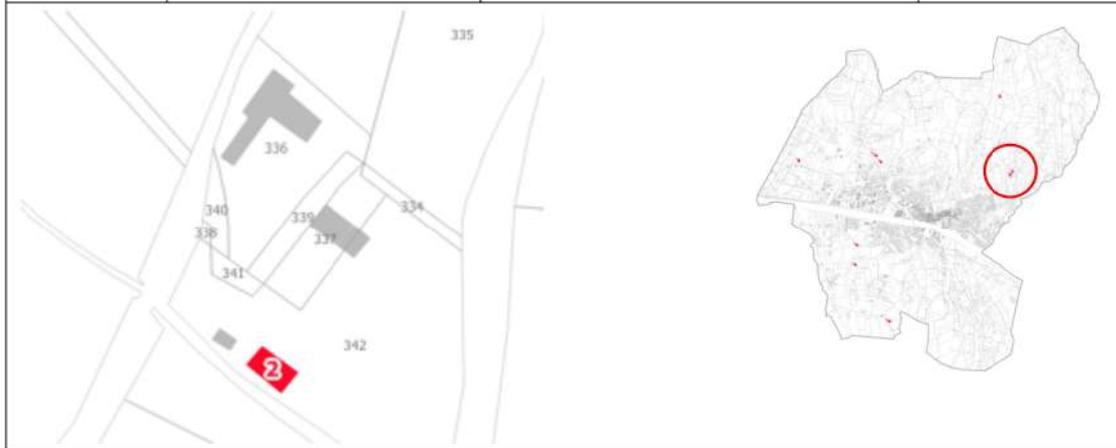
Numéro	Localisation	Destination	Parcelle
1	Notre Dame des Oullières	Grange en gîtes	ZH 40
2	Chanterenard	Grange en gîtes	ZI 342
3	Chanterenard	Grange en gîtes	ZI 421
4	Chantegrillet	Grange, bureau, garage en gîtes	AB 15
5	Chantegrillet	Grange, bureau, garage en gîtes	AB 16
6	Chantegrillet	Grange, bureau, garage en gîtes	AB 21
7	Chaufonde	Grange en gîtes	ZR 101
8	Mazorel	Grange en gîtes	ZO 229
9	Les Blâches	Grange en gîtes	ZN 146
10	Peyrambert	Grange en gîtes	ZM 162
11	Chaufonde	Habitat	ZR 240



Numéro	Localisation	Destination	Parcelle
1	Notre Dame des Oullières	Grange en gîtes	ZH 40
Bâtiment n°1			



Numéro	Localisation	Destination	Parcelle
2	Chanterrenard	Grange en gîtes	ZI 342



Bâtiment n°2



Numéro	Localisation	Destination	Parcelle
3	Chanterenard	Grange en gîtes	ZI 421



Bâtiment n°3

Vue 1



Vue 2



Vue 4



Vue 3



Numéros	Localisation	Destination	Parcelle
4	Chantegrillet	Grange, bureau, garage en gîtes	AB 15
5	Chantegrillet	Grange, bureau, garage en gîtes	AB 16
6	Chantegrillet	Grange, bureau, garage en gîtes	AB 21



Bâtiment n°4



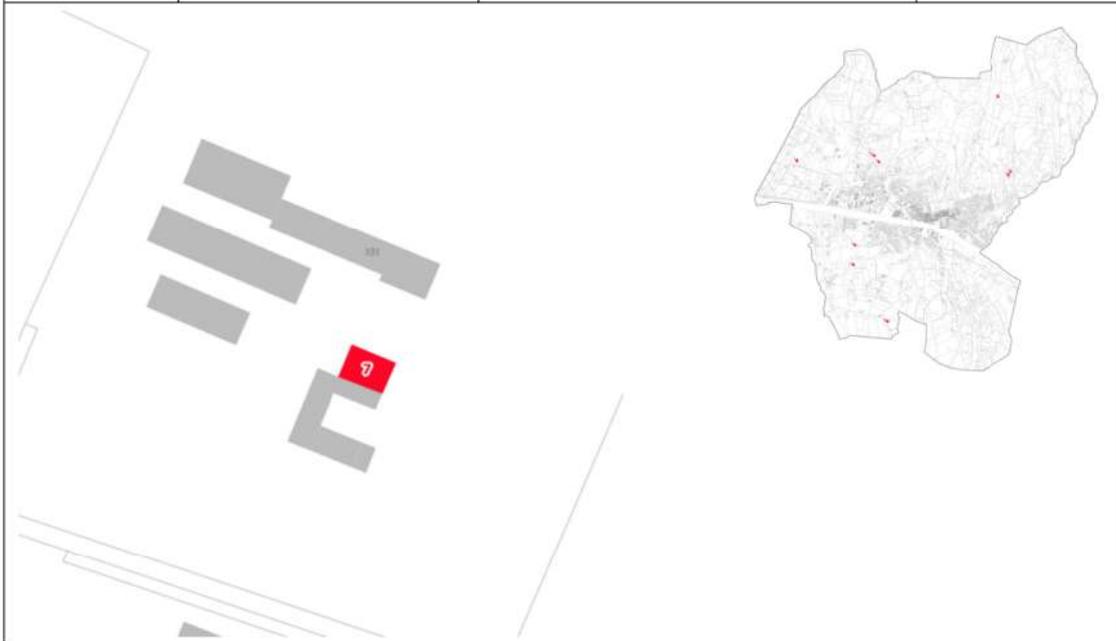
Bâtiment n°5



Bâtiment n°6



Numéro	Localisation	Destination	Parcelle
7	Chaufonde	Grange en gîtes	ZR 101



Bâtiment n°7



Numéro	Localisation	Destination	Parcelle
8	Mazorel	Grange en gîtes	ZO 229



Bâtiment n°8



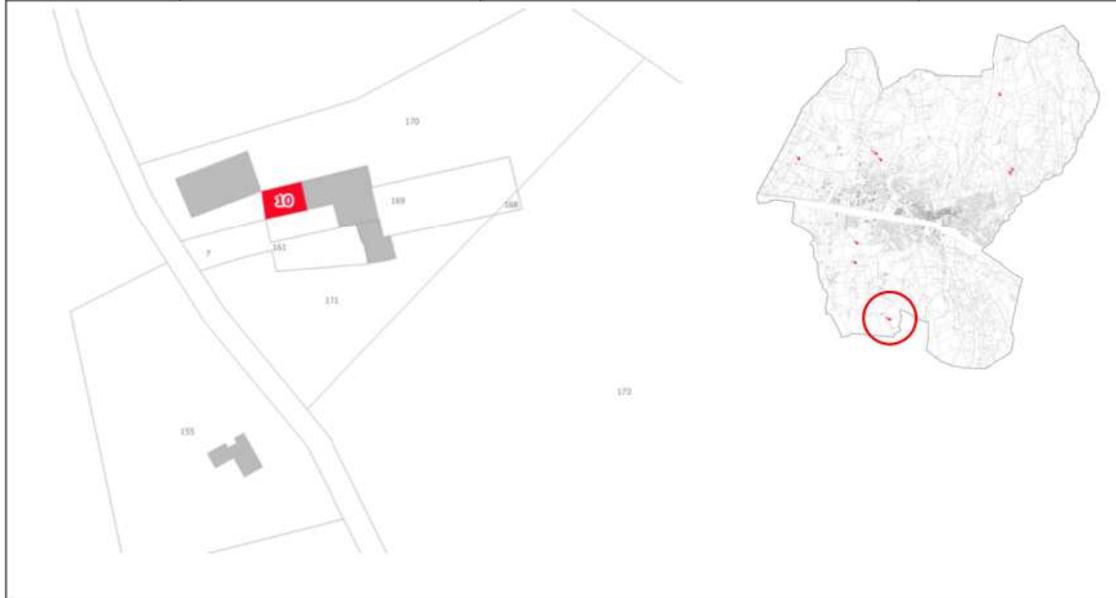
Numéro	Localisation	Destination	Parcelle
9	Les Blâches	Grange en gîtes	ZN 146



Bâtiment n°9



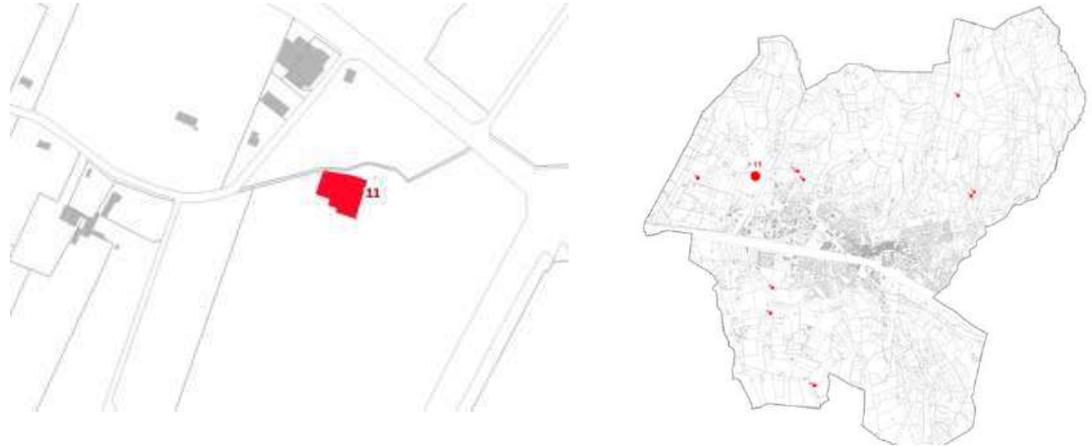
Numéro	Localisation	Destination	Parcelle
10	Peyrambert	Grange en gîtes	ZM 162



Bâtiment n°10



Numéro	Localisation	Destination	Principes d'aménagements	Parcelle
11	Chaufonde	Habitat	Prévoir des terrains d'agrément en limite des terrains cultivés Haies denses et continues en limite des bâtiments en interface avec les espaces agricoles	ZR 240



Bâtiment n°11



ANNEXE 6 : RÉGLEMENTATION POUR LA DÉFENSE EXTÉRIEURE CONTRE L'INCENDIE

Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie

Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) a été approuvé par l'arrêté préfectoral n° 26-2017-02-23-003 en date du 23 février 2017. Ce règlement est rédigé par le service départemental d'incendie et de secours en concertation avec les différents services et acteurs de la défense extérieure contre l'incendie. Il s'appuie sur une démarche par objectifs de sécurité.

Il fixe les règles d'implantation et d'aménagement des points d'eau d'incendie dans le département.

Il établit également le dimensionnement des besoins en eau selon les risques.

Toutefois, comme le prévoit le référentiel national de la D.E.C.I., la défense contre l'incendie :

- des espaces naturels (les forêts en particulier) ;
- des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- des sites particuliers comme des tunnels et autres ouvrages routiers ou ferroviaires,
- ne sera pas développée dans ce règlement. En effet, ces différentes défenses relèvent de réglementations spécifiques.

De même, dans le cas de l'existence d'un texte ou d'un règlement spécifique imposant des dispositifs en terme de défense incendie sur une commune, le règlement D.E.C.I. de la Drôme ne se substitue pas à ceux-ci (exemple dans le cas du P.P.R.I.F. du massif de Uchaux, les prescriptions du R.D.D.E.C.I. ne viennent pas en atténuation de celles du P.P.R.I.F.).

Dispositions de défense extérieure contre l'incendie applicable

Le paragraphe ci-après résume les dispositions applicables en matière de DECI. Le document complet applicable est disponible sur le site de la préfecture de la Drôme.

Les règles de dimensionnement

■ L'approche par risque

La conception de la défense extérieure contre l'incendie doit être complémentaire du schéma départemental d'analyse et de couverture des risques (S.D.A.C.R.) prévu à l'article L1424.7 du code général des collectivités territoriales (C.G.C.T.). La méthodologie d'évaluation des besoins en eau (volume et distances des points d'eau incendie) destinée à couvrir les risques d'incendies bâtimentaires, s'appuie sur la différenciation des risques courants et particuliers.

■ Risques courants

Cela qualifie un événement non souhaité qui peut être fréquent, mais dont les conséquences sont plutôt limitées. Ce type de risque va principalement concerner les immeubles d'habitation, certains E.R.P. et locaux de bureaux. Exemple : feu de chambre ou d'appartement, feu de maison.

Les quantités d'eau et durées nécessaires ainsi que les distances sont précisées dans les grilles de couverture présentées ci-après suivant par catégorie bâtementaire.

En matière de risques courants on distingue :

- Le risque courant faible défini comme un risque d'incendie dont l'enjeu est limité en terme patrimonial, isolé, à risque de propagation quasi nul aux bâtiments environnants. Il peut concerner, par exemple un bâtiment d'habitation individuel isolé en zone rurale. La quantité d'eau demandée doit correspondre à un besoin au regard du risque réel que constitue le bâtiment avec un minimum de 30 m³ utilisable en 1 heure ou instantanément disponible.

- Le risque courant ordinaire qui peut être défini comme étant un risque d'incendie à potentiel calorifique modéré et à risque de propagation faible ou moyen. La quantité d'eau demandée est comprise entre un minimum de 60 m³ utilisables en 2 heures ou instantanément disponible et 120 m³ utilisables en 2 heures ou instantanément disponible.

- Le risque courant important intéressant des bâtiments présentant un fort potentiel calorifique et/ou un risque de propagation fort. Il peut s'agir, par exemple, d'une agglomération avec des quartiers saturés d'habitations, d'un quartier historique (rues étroites, accès difficile.), de vieux immeubles où le bois prédomine, d'une zone mixant l'habitation et des activités artisanales ou de petites industries à fort potentiel calorifique. La quantité d'eau demandée est au-delà de 120 m³ utilisables en 2 heures ou instantanément avec plusieurs sources, au cas par cas.

■ Risques particuliers

Les bâtiments à risque particulier nécessitent, pour l'évaluation des besoins en eau, une approche individualisée. Il peut s'agir de bâtiments abritant des enjeux humains, économiques ou patrimoniaux importants. Les conséquences et les impacts environnementaux, sociaux ou économiques d'un sinistre peuvent être très étendus, compte tenu de leur complexité, de leur taille, de leur contenu, voire de leur capacité d'accueil.

Dans tous les cas, ces différentes typologies de sites nécessitent une approche spécifique dans laquelle les principes de la prévention contre l'incendie mis en application, visant à empêcher la propagation du feu en particulier, doivent être pris en compte dans la définition des solutions.

Lorsque les quantités d'eau de références adaptées à chaque type bâtementaire ne seront pas précisées dans les grilles de couverture présentées ci-après, le document technique D9 sera le support de référence (document de dimensionnement des besoins en eau, établi en septembre 2001, et expressément cité dans le référentiel national de D.E.C.I. notamment en matière d'établissements ou sites à risques particuliers).

Grilles d'analyse et de couverture

■ Lecture des données dans les tableaux

Les tableaux suivants décrivent par type de bâtiment et de risque la couverture en termes de D.E.C.I. nécessaire. (Rappel : aucune demande de couverture pour les bâtiments inférieurs à 50 m² ne comportant pas d'activité à risque).

Pour les entêtes de colonnes, on entend par :

- Surface développée : le cumul de l'ensemble des surfaces d'un même bâtiment non recoupé (différents niveaux, mezzanine,...) ou d'un même espace (plusieurs bâtiments non isolés entre eux).
- Besoin en eau : les caractéristiques minimales que les sapeurs-pompiers doivent avoir à disposition pour couvrir le risque (cumul de plusieurs P.E.I possible).
 - Capacité nécessaire : Volume minimal d'eau nécessaire (rappel : < 30m³ non pris en compte)
 - Débit : débit minimal fourni par le P.E.I. (rappel : < 30m³/h non pris en compte)
 - Nombre de ressource : nombre maximal de ressources à utiliser pour avoir le débit et le volume demandé
- Distance du P.E.I : distance maximale entre le 1er point d'eau et le bâtiment à défendre en suivant les cheminements praticables. Les autres ressources devront être disponibles dans un rayon de 400 m. (sauf cas particulier)
- Durée d'utilisation : durée pendant laquelle le P.E.I doit fournir le débit demandé
- Nature de la ressource : type de P.E.I. admis pour couvrir le risque (Réserves, Type d'Hydrants...)

Risque courant « Faible » :

- Habitations individuelles de 1^{ère} famille jusqu'à un nombre de 3, isolées entre elles et avec les tiers par une distance d'au moins 4 m.
- Habitation sur deux niveaux maximum totalisant une surface S : 50 m² < S < 250 m²

Risque courant « ordinaire » :

- Habitations individuelles et collectives de 1^{ère} et 2^{ème} famille. Zone d'habitat regroupé ou secteur agglomération.
- Exemple: lotissement de pavillons, habitations en bande, immeubles d'habitation collectifs

Risque courant « important » :

- Habitations de 3^{ème} et 4^{ème} famille et vieux quartiers saturés d'habitations à fort potentiel calorifique
- Exemple: immeubles anciens dans quartier historique avec beaucoup de bois, zone mixant habitations et activités artisanales
- Nota : le cas des quartiers anciens avec de forts risques de propagation sont traités au II.3.8 ci-après

types de cibles	surface développée	Besoins en eau			Distance maximale entre le point d'eau et le bâtiment à défendre	Durée d'utilisation	nature de la ressource	
		Capacité nécessaire	débit	Nombre maximal de ressources				
habitations 1 ^{ère} famille (R+1max)	1 à 3 bâtiments, isolés ou distant de 4 m de tout autre risque	50 m ² < S ≤ 250 m ²	30 m ³	30 m ³ /h	1	400 m	1 heure	Toutes natures Par PI normalisés de Ø 65 minimum sur réseau (ou réserve naturelle ou artificielle)** Par PI normalisés de Ø 100 minimum sur réseau (ou PI normalisés de Ø 65 mm ou réserve naturelle ou artificielle)**
		250 m ² < S ≤ 500 m ²	60 m ³	30 m ³ /h	2	200 m*	2 heures	
	Plus de 3 bâtiments, isolés ou distant de 4 m de tout autre risque non isolé ou non distant de 4 m de tout autre risque	≤ 250 m ²	60 m ³	30 m ³ /h	2	200 m	2 heures	
		> 250 m ²	120 m ³	60 m ³ /h	2	200 m*	2 heures	
		≤ 250 m ²	120 m ³	60 m ³ /h	2	200 m*	2 heures	
> 250 m ²	120 m ³	60 m ³ /h	2	200 m	2 heures			
habitations 2 ^{ème} famille (habitations R+3 max)	toutes	120 m ³	60 m ³ /h	2	200 m	2 heures		
3 ^{ème} famille (A et B)	toutes	240 m ³	120 m ³ /h	4	100 m* de toutes entrées (60 m des colonnes sèches***)	2 heures	Par PI normalisés de Ø 100 minimum sur Réseau exclusivement	
4 ^{ème} famille (28 m < H ≤ 50 m) IGH	toutes	240 m ³	120 m ³ /h	4 (2 mini.)	100 m* de toutes entrées (60 m des colonnes sèches***)	2 heures		

- * = La moitié des ressources doit être situé à moins de 200 m le reste dans un rayon de 400m.
- ** = dans le cas de bâti existant, si le réseau ne peut pas fournir
- *** = selon réglementation spécifique habitation (arrêté du 31/01/1986)

■ Les établissements recevant du public (ERP) et bureaux

Risque courant « Faible » :

- ERP hors types M.S.T. de 5^{ème} catégorie et bureaux, sans sommeil et non associés à un risque particulier de moins de 250 m² de surface développée.

Risque courant « ordinaire » :

- ERP (dont types M.S.T. sprinklés) et bureaux non associés à un risque particulier dont la surface développée n'excède pas 500m²
- ERP du type M.S.T. non sprinklés de moins de 250 m²

Risque courant « important » :

- ERP (dont types M.S.T. Sprinklés) et bureaux non associés à un risque particulier dont la surface développée n'excède pas 1000m²

Risque particulier :

- Tout les autres cas

Nota : Au-delà de 10% de la surface développée, les locaux à usage de stockage d'archives non sprinklés sont considérés comme un risque particulier associé

types de cibles	surface développée	Besoins en eau			distance du P.E.I	Durée d'utilisation	nature de la ressource
		Capacité nécessaire	débit	Nombre maximal de ressources			
ERP hors types M.S.T. de 5 ^{ème} catégorie et bureaux, sans sommeil et non associés à un risque particulier	S ≤ 250 m ²	30 m ³	30 m ³ /h	1	400 m	1 heure	Toutes natures
ERP du type M.S.T. non sprinklés	≤ 250 m ²	60 m ³	30 m ³ /h	1	150 m	2 heures	Par PI normalisés de Ø 65 minimum sur réseau (ou réserve naturelle ou artificielle)**
ERP (dont types M.S.T. Sprinklés*) et bureaux non associés à un risque particulier	< 500 m ²	120 m ³	60 m ³ /h	2	150 m (60 m si colonne sèche)	2 heures	Par PI normalisés de Ø 100 minimum sur réseau (ou PI normalisés de Ø 65 mm ou réserve naturelle ou artificielle)**
	< 1000 m ²	180 m ³	90 m ³ /h	2	100 m (60 m si colonne sèche)	2 heures	Au moins 60 m ³ /h par PI normalisés de Ø 100 minimum sur Réseau (complément toute nature)
Tous les autres cas	Application de l'instruction technique D9						Par PI normalisés de Ø 100 minimum sur Réseau exclusivement

- * La réserve du sprinklage devra être munie d'un raccord de Ø 100 afin que les Sapeurs-pompiers puissent l'utiliser en cas de défaillance du système. Cf. II.2.1
- ** = dans le cas de bâti existant, si le réseau ne peut pas fournir

■ Les établissements industriels (hors I.C.P.E)

types de cibles	surface développée	Besoins en eau			distance du P.E.I	Durée d'utilisation	nature de la ressource
		Capacité nécessaire	débit	Nombre maximal de ressources			
Dans tous les cas		Application de l'instruction technique D9				Au moins la moitié des ressources par P1 normalisés sur Réseau (complément toute nature)	

■ Les exploitations agricoles (hors I.C.P.E.)

Risque courant faible : - Bâtiments de stockage de matériel agricole « classique » de moins de 1000 m ² isolés de tout autre risque - Bâtiments de stockage de fourrage isolés de tout autre risque - Bâtiment d'élevage de moins de 1000 m ² , isolés de tout autre risque et (ou) en absence d'autres facteurs « incendie » propre aux élevages*	
Risque courant ordinaire : - Bâtiments de stockage de matériel agricole « classique » ou de stockage de fourrage de moins de 1000 m ² non isolés de tout autre risque - Bâtiments de stockage de matériel agricole « classique » de moins de 2000 m ² isolés de tout autre risque - Bâtiments de stockage de fourrage de moins de 1000 m ² non isolés de tout autre risque - Bâtiment d'élevage de moins de 2000 m ² isolés de tout autre risque et (ou) en absence d'autres facteurs « incendie » propre aux élevages* - Bâtiment d'élevage de moins de 1000 m ² non isolés de tout autre risque	
Risque courant important : - Bâtiments de stockage de matériel agricole « classique » de moins de 3000 m ² isolés de tout autre risque - Bâtiments de stockage de matériel agricole « classique » ou de stockage de fourrage de moins de 1000 m ² isolés de tout autre risque	
Risque particulier : - Tous les autres cas	

* Litières de paille, aménagements combustibles,....

Il est à noter que certaines mesures éviteront un surdimensionnement du potentiel en eau pour réduire le risque à la source et en limiter les conséquences telles que, la compatibilité des produits chimiques stockés au même endroit ; la séparation des engrais à base d'ammonitrates avec les autres produits ; la séparation des stockages entre eux (fourrages notamment) ; la séparation des stockages et de l'élevage ; la séparation des remises d'engins et des stockages ; recoupement des locaux par une séparation constructive coupe-feu ; l'isolement des bâtiments entre eux par un espace libre suffisant au regard des flux thermiques générés par un sinistre ... (liste non exhaustive).

Les points d'eau existants sur place, disponibles et accessibles en permanence devront être privilégiés pour servir de PEI.

Les stockages de fourrages isolés « en plein champs » hors bâtiment ne font l'objet d'aucun moyen de DECI.

types de cibles	surface développée	Besoins en eau			distance du P.E.I	Durée d'utilisation	nature de la ressource
		Capacité nécessaire	débit	Nombre maximal de ressources			
Bâtiment de stockage de matériel agricole « classique » (hors engrais ; liquides inflammables...)	Isolé ou distant de 10 m de tout autre risque	S ≤ 1000 m ²	120 m ³	60 m ³ /h	2	400 m*	2 heures
		1000 < S ≤ 2000 m ²	120 m ³	60 m ³ /h	2	200 m	2 heures
		2000 < S ≤ 3000 m ²	180 m ³	90 m ³ /h	2	200 m	2 heures
	S > 3000 m ²		Application de l'instruction technique D9 ou réglementation spécifique				
	Non isolé ou distant de 10 m de tout autre risque	S ≤ 1000 m ²	120 m ³	60 m ³ /h	2	200 m	2 heures
		1000 < S ≤ 2000 m ²	180 m ³	90 m ³ /h	2	200 m	2 heures
2000 < S ≤ 3000 m ²		240 m ³	120 m ³ /h	3**	100 m	2 heures	
S > 3000 m ²		Application de l'instruction technique D9 ou réglementation spécifique					
stockage fourrage (sans autre stockage annexe)	isolé ou distant de 10 m de tout autre risque	S ≤ 1000 m ²	90 m ³	45 m ³ /h	1	400 m	2 heures
		S > 1000 m ²	120 m ³	60 m ³ /h	2	400 m*	2 heures
	Non isolé ou distant de 10 m de tout autre risque	S ≤ 1000 m ²	120 m ³	60 m ³ /h	2	200 m	2 heures
		S > 1000 m ²	180 m ³	90 m ³ /h	2	200 m	2 heures
Stockage d'engrais		Application de l'instruction technique D9 ou réglementation spécifique					
Élevage	Isolé ou distant de 10 m de tout autre risque et absence facteurs incendie	S ≤ 1000 m ²	30 m ³	30 m ³ /h	1	400 m	1 heures
		1000 < S ≤ 2000 m ²	120 m ³	60 m ³ /h	2	200 m	2 heures
		2000 < S ≤ 3000 m ²	180 m ³	90 m ³ /h	2	200 m	2 heures
		S > 3000 m ²		Application de l'instruction technique D9 ou réglementation spécifique			
	Non isolé ou distant de 10 m de tout autre risque	S ≤ 1000 m ²	120 m ³	60 m ³ /h	2	200 m	2 heures
		1000 < S ≤ 2000 m ²	180 m ³	90 m ³ /h	2	200 m	2 heures
		2000 < S ≤ 3000 m ²	240 m ³	120 m ³ /h	3**	100 m	2 heures
S > 3000 m ²		Application de l'instruction technique D9 ou réglementation spécifique					

* Si 2 ressources sont utilisées, la moitié des besoins doit être à 200 m maximum

■ Les autres établissements

Risque courant faible :

- Les aires de stationnement de camping-cars et de covoiturage à l'air libre sans risque de propagation.

Risque courant ordinaire :

- Les campings et aires d'accueil des gens du voyage, sauf analyse contradictoire des risques.

types de cibles	Nombre d'emplacements (hors constructions pérennes)	Besoins en eau			distance du P.E.I des emplacements	nature de la ressource
		Capacité nécessaire	débit	Nombre maximal de ressources		
Aménagement permanent d'aires de stationnement, de camping-cars et de covoiturage à l'air libre sans risque de propagation (bâtiments, espace naturel)	> 15	30 m ³	30 m ³ /h	1	400 m	Toutes natures
Aires de stationnement de camping-cars et de covoiturage à l'air libre avec risque de propagation (bâtiments, espace naturel)	Selon réglementation du risque connexe					
Terrains de camping (appliquer la grille de couverture des habitations, en cas d'implantation de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs tels que chalet, mobil-home....)	< 6 sans construction pérenne (mobil-home, chalets...)	Pas de demande				
	< 15	30 m ³	30 m ³ /h	1	400 m	
	15 à 50	60 m ³	30 m ³ /h	2	200 m*	
	Au-delà 50	120 m ³	60 m ³ /h	4	200 m*	
> 200	240 m ³	120 m ³ /h	8	200 m*		
Terrains de camping soumis à un risque extérieur (feu de forêt ; technologique)	Selon réglementation du risque connexe					

* Distance préconisée par le guide pratique sur la sécurité des terrains de camping

■ Cas des quartiers anciens difficiles d'accès.

Dans les quartiers « historiques », la configuration de la construction implique une approche particulière du risque. En effet, dans ces quartiers, les habitations sont difficiles d'accès, imbriquées les unes dans les autres et sans dispositifs d'isolement contre la propagation d'un feu (notamment en toiture). Lors d'un incendie, les risques de propagation par les toitures sont importants. La DECI devra être prévue pour permettre aux services d'incendie de stopper cette propagation.

Pour couvrir ce risque, la grille de couverture des habitations de 2ème famille sera utilisée (si aucune habitation concernée n'est classée en catégorie supérieure) et complétée selon les règles suivantes :

Au-delà de 1000 m² de toiture d'un seul tenant* la DECI disposera de :

- deux PEI minimum judicieusement répartis permettant deux actions des sapeurs-pompier à l'opposées l'une de l'autre,
- 30 m³ utilisables en 1h supplémentaire par tranche de 500 m² dans la limite des exigences pour les 3ème famille.

* ensemble de toitures contiguës ne permettant pas aux sapeurs-pompier d'effectuer une action pour stopper la propagation à partir d'un cheminement tel que défini dans le RDDECI.

Exemples :

Surface de toiture	Capacité	Nombre de PEI
Jusqu'à 1000 m ²	120 m ³	1 à 2 (voir grille habitation 2 ^{ème} famille)
De 1000 à 1500 m ²	150 m ³	2 à 3 *
De 1500 à 2000 m ²	180 m ³	2 à 4 *
2000 à 2500 m ²	210 m ³	2 à 5 *
2500 m ² et au-delà	240 m ³	2 à 6 *

- * dont 120 m³ à 200 m de chaque bâtiment, le reste à moins de 400 m

■ Les zones d'activités

Principes de précaution applicables aux zones d'activités

De manière empirique, les besoins en eau d'une zone sont quantifiés sans aucun aménagement des parcelles.

Au moment de l'implantation d'un industriel ou d'un exploitant, une aggravation des ressources en eau pourra intervenir, en s'appuyant :

- sur les dispositions spécifiques à chaque nature de bâtiment développé dans le présent règlement,
- sur les réglementations particulières à certains établissements (I.C.P.E).

On s'orientera alors sur un renforcement de la défense par l'extension du réseau communal ou la mise en place de moyen privés (poteaux, réserves d'eau, etc...).

Lorsqu'une artère à grande circulation (3 files disponibles et plus) traverse une zone, sans possibilité de déviation ou d'interruption de la circulation, cette voie est considérée comme une limite de zone. Chaque partie délimitée par la voie est traitée comme une zone isolée.

La distance linéaire entre les points d'eau et le site à couvrir sera mesurée selon l'itinéraire susceptible d'être emprunté par les engins incendie.

Grille de couverture des zones d'activités

En fonction de la superficie de la zone, la défense incendie devra être réalisée ainsi, indépendamment des risques à défendre.

Il conviendra de privilégier la couverture des zones d'activité en s'appuyant sur les réseaux d'eau. Toutefois, si le réseau d'eau est insuffisant pour fournir le débit demandé, une couverture mixte pourra être réalisée. La répartition entre la partie de la ressource devant impérativement être fournie par des P.I raccordés sur un réseau sous pression et celle fournie par des réserves devra suivre le tableau suivant.

Lecture du tableau :

Les débits ou volumes indiqués dans les différentes colonnes du tableau se cumulent pour atteindre les capacités totales de la zone (trois dernières colonnes).

Lorsqu'un volume est indiqué, cela sous-entend que la défense incendie peut être complétée par une réserve incendie. Son volume est calculé pour une utilisation pendant 2h. (Exemple : 240 m³ remplace un débit de 120 m³/h pendant 2h)

Exigences minimales en équipement P.E.I.							
<small>(Nota : Si un débit est inscrit celui-ci sera fourni par PI normalisé sur réseau sous pression)</small>							
Superficie de la zone	Exigence à moins de 100 m des risques	Exigence à moins de 200 m des risques	Exigence à moins de 400 m des risques	Exigence à moins de 600 m des risques	Débit total sur la zone (par PI)	Capacité totale des réserves	Quantité d'eau disponible en 2h
< 9ha	60 m ³ /h	240 m ³			60 m ³ /h	240 m ³	360 m ³
9 à 18 ha	60 m ³ /h	60 m ³ /h	240 m ³		120 m ³ /h	240 m ³	480 m ³
18 à 22 ha	120 m ³ /h	60 m ³ /h	60 m ³ /h	240 m ³	240 m ³ /h	240 m ³	720 m ³
22 à 27 ha	120 m ³ /h	120 m ³ /h	60 m ³ /h	240 m ³	300 m ³ /h	240 m ³	840 m ³
27 à 31 ha	120 m ³ /h	120 m ³ /h	60 m ³ /h	360 m ³	300 m ³ /h	360 m ³	960 m ³
31 à 36 ha	120 m ³ /h	120 m ³ /h	120 m ³ /h	480 m ³	360 m ³ /h	480 m ³	1200 m ³

Rappel : Les réserves doivent être équipées d'une aire d'aspiration par tranche de 240 m³

ANNEXE 7 : CARTE DE LOCALISATION DES ROUTES DÉPARTEMENTALES

Les reculs indiqués dans les dispositions générales s'appliquent le long des voies départementales identifiées ci-après et au plan de zonage (cartouches correspondants).

Reculs depuis les voies à grande circulation

Selon le décret n°2009-615 du 3 juin 2009, modifié le 31 mai 2010, les voies concernées sur le territoire de Crest sont les suivantes :

- RD 104 classée à grande circulation : recul de 75 m.
- RD 538 classée à grande circulation : recul de 75 m.
- RD 464 (bretelle entre la RD 104 et la RD 538), classée à grande circulation : recul de 75 m.

Recul depuis les autres voies départementales

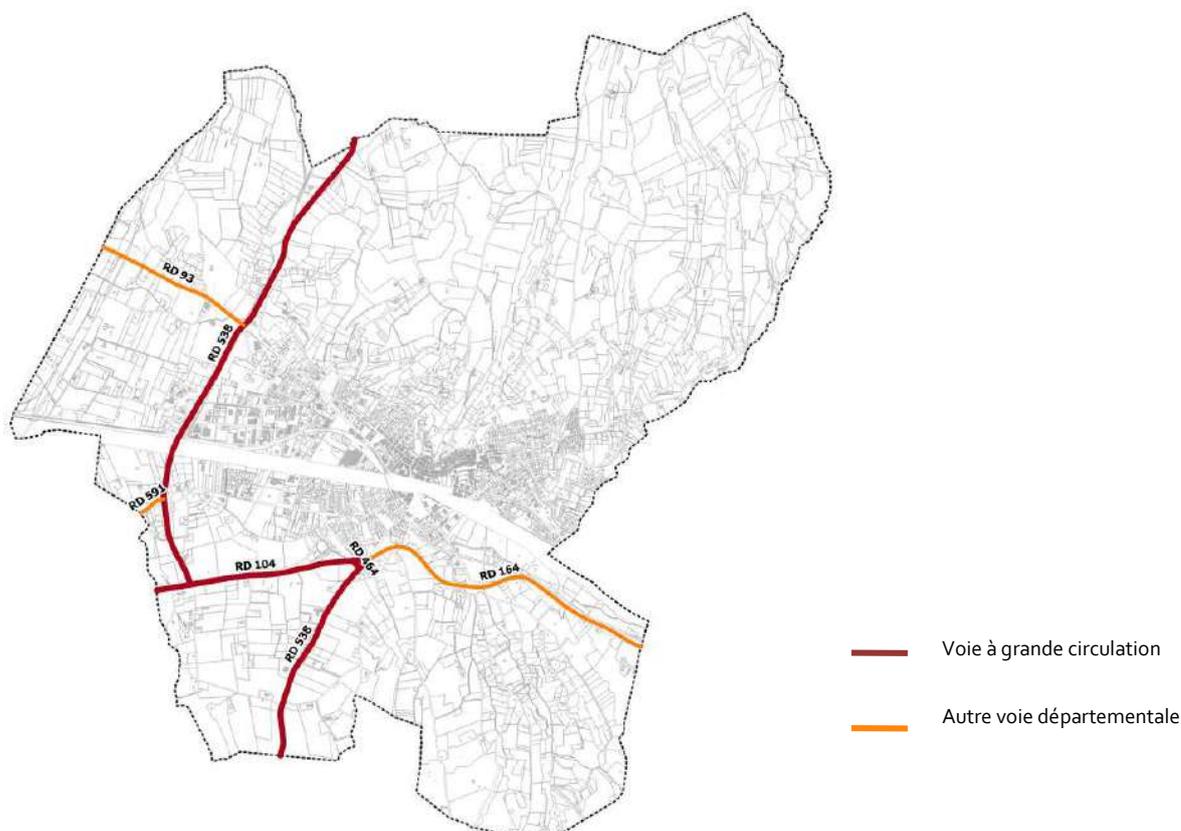
Les routes départementales concernées sont les RD93, RD164 et RD591. Les marges de recul du règlement de voirie départemental sont les suivantes :

RD93 et RD164 :

- 35 mètres de l'axe des voies pour les habitations,
- 25 mètres de l'axe des voies pour les autres constructions.

RD591 :

- 15 mètres de l'axe des voies pour les habitations,
- 10 mètres de l'axe des voies pour les autres constructions.



ANNEXE 8 : PÉRIMÈTRE dans lequel les divisions sont soumises à permis de diviser

