

Département de la Dordogne

Commune nouvelle Boulazac Isle Manoire

PLU de la commune déléguée de BOULAZAC

4.1 - Règlement écrit

Cachet et visas

Délibération du Conseil Communautaire approuvant la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme en date du 8 février 2018

Sommaire

Titre I. Dispositions générales _____

Titre II. Dispositions applicables à chaque zone _____

Dispositions applicables aux zones urbaines _____ 9

Zone Ua 10

Zone Ub 17

Zone Uc 25

Zone Uy 34

Dispositions applicables aux zones à urbaniser _____ 42

Zone 1AU 43

Zone AU 53

Dispositions applicables à la zone agricole _____ 56

Zone A 57

Dispositions applicables aux zones naturelles _____ 62

Zone N 63

Zone 1N 70

Titre III. Dispositions spécifiques aux trames réglementaires reportées au zonage _____

Emplacements réservés (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme) 76

Espaces Boisés Classés (articles L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme) 79

Prévention des risques (article R.123-11.b) du Code de l'Urbanisme) 80

Inventaire Loi Paysages (articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme) 81

Périmètre d'attente de projet (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme) 85

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.151-8 à L151-42 et R.151-27 à R151-49 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 – Champ d'application territorial du plan

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

Article 2 – Portée respective du règlement à l'égard des autres réglementations relatives à l'occupation des sols

- 1) Sont et demeurent applicables sur le territoire concerné sans que cette liste soit limitative :
 - Concernant le **permis de construire, le permis d'aménager et le certificat d'urbanisme** : se reporter notamment aux articles L.421-1 à L.421-9 du Code de l'Urbanisme (permis de construire et permis d'aménager) ; les articles R.111-2, R.111-3, R.111-4, R.111-14, R.111-14-1, R.111-14-2 et R111-21 du Code de l'Urbanisme (permis de construire) ; les articles L.410-1 et R.410-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (certificats d'urbanisme) ;
 - Les **défrichements** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés en application des articles L.311-1 à L.311-5 et R.311-1 à R.313-3 du Code forestier. En application de l'article R.431-19 du Code de l'Urbanisme, la décision d'autorisation de défricher est une pièce constitutive du dossier de permis de construire.
 - En cas de **lotissement** (articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) : au regard de l'article R.123-10.1 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble des articles du règlement sera applicable à chaque lot.
 - Les **travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable** sont mentionnés à l'article R.421-9 du Code de l'Urbanisme : exhaussements et affouillements de sol, clôtures, aménagement portant atteinte à un élément patrimonial identifié dans le Plan Local d'Urbanisme ou par délibération municipale.
 - Le **permis de démolir**, conformément aux articles R.421-26 à R.421-29, R.451-1 et suivants, L.451-1 à L.451-3 du Code de l'Urbanisme, est exigé sur l'ensemble du territoire. Le permis de démolir, comme le permis de construire, s'étend à tous les types d'ouvrage (bâtiments, aménagement d'espaces publics, porches, murs de clôture et de soutènement, etc.).
 - Le **stationnement des caravanes, le camping et le caravanage** sont notamment réglementés par les articles L.444-1, R.443-2 et suivants du Code de l'Urbanisme (camping et caravanage) ; R.111-37 à R.111-40 du Code de l'Urbanisme (stationnement des caravanes).
 - Les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations concernant :
 - le Droit de Préemption Urbain (servitude d'urbanisme pouvant être instituée sur tout ou partie des zones U et AU),
 - les articles du Code Civil fixant les règles de constructibilité.

- Avant sa réalisation, **toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public départemental**, de création d'accès en bordure de route départementale, de demande de rejet dans le réseau départemental, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département.
 - Les **accès** sur les routes communales et intercommunales feront obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès de la collectivité compétente.
 - Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, **les projets d'aménagements affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles** sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.
 - Les dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une voie classée à grande circulation
 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le Code Forestier (articles L 311-1 à L 311-5 et R.311-1 à R.313-3)
 - Les dispositions du Code de l'Environnement relatives aux **eaux pluviales**.
- 2) Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe « liste des servitudes d'utilité publique » du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L151-43 du Code de l'Urbanisme.

Article 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et en zones naturelles et forestières, délimitées au plan de zonage (pièce n°4) et désignées par les indices ci-après :

Les zones urbaines

- ▶ **Ua** : zone d'urbanisation dense recouvrant le centre-ville "AGORA" (habitat - commerces - services).
- ▶ **Ub** : zone urbaine de densité moyenne recouvrant en grande partie la cité Bel Air. Elle comprend plusieurs secteurs :
 - **Secteur Ub**, recouvrant les extensions denses du centre-ville.
 - **Secteur Uba**, recouvrant le camp américain de la "Cité Bel-Air".
 - **Secteur Ubb**, recouvrant le quartier « Barnabé »
- ▶ **Uc** : zone urbaine à caractère résidentiel.
- ▶ **Uy** : zone d'accueil pour les activités. Elle comprend plusieurs secteurs :
 - **Secteur Uy**, recouvrant les espaces dédiés aux activités économiques diversifiées (industrie, artisanat, commerces, hôtellerie-restauration, bureaux, logements).
 - **Secteur Uyf**, recouvrant les espaces dédiés au pôle de formation.

Les zones à urbaniser

- ▶ **1AU** : zone d'urbanisation future ouverte à l'urbanisation sous certaines conditions. Elle comprend plusieurs secteurs :
 - **Secteur 1AUz**, recouvrant le site de projet de renouvellement urbain et de modernisation de la zone économique, en extension du centre-ville et le long de l'avenue Marcel Paul, à vocation mixte. Ce site sera aménagé par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble en plusieurs tranches.
 - **Secteurs 1AUha et 1AUhb**, recouvrant les secteurs de développement à dominante habitat : Le Suchet, La croix Bertrix / Peychaudou, Val d'Atur / Le Tuloup, Beauchaud, Les Rebières.
- ▶ **AU** : zone à urbaniser à long terme (après ouverture par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme), intégrant un secteur AUe destiné aux équipements : Val d'Atur / Puy Harry, Champ de Marsicou, La Fillolie, Le Bianeix, Le Grand Lac, Les Angès, Beauchaud.

La zone agricole

- **A** : zone naturelle protégée pour préserver l'activité agricole recouvrant les espaces agricoles.

Les zones naturelles et forestières

- ▶ **N** : zone naturelle à protéger en raison de la qualité de son paysage. Elle comprend plusieurs secteurs :
 - **Secteur N**, recouvrant les espaces naturels *stricto sensu*.
 - **Secteur Nv**, secteur accueillant l'aire d'accueil des gens du voyage, concernés par les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).
 - **Secteur NL**, destiné à recevoir des manifestations et équipements de loisirs,
 - **Secteur Nj**, destiné à recevoir des jardins familiaux.
- ▶ **1N** : zone naturelle , autorisant la pratique du sport, les loisirs de plein air et l'accueil touristique.

Les trames particulières réglementaires venant se superposer aux zones précédentes :

- ▶ **Les emplacements réservés** aux logements, aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme) sont repérés sur les documents graphiques (pièce n°4) conformément à la légende ; ils se superposent au zonage. *Les dispositions réglementaires sont énoncées dans la partie « Dispositions spécifiques aux trames particulières reportées au plan de zonage » (titre III).*
- ▶ **Les secteurs repérés comme « périmètre d'attente de projet »** au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme. Ils sont reportés au document graphique. *Les dispositions réglementaires sont énoncées dans la partie « Dispositions spécifiques aux trames particulières reportées au plan de zonage » (titre III).*

- **Les Espaces Boisés Classés (EBC)** : les plans comportent aussi des terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont repérés conformément à la légende (Pièce n°4). Ils sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme. *Les dispositions réglementaires sont énoncées dans la partie « Dispositions spécifiques aux trames particulières reportées au plan de zonage » (titre III).*
- **Les éléments du paysage**, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Ces éléments se superposent au zonage et sont repérés sur le document graphique conformément aux articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme. *Les dispositions réglementaires sont énoncées dans la partie « Dispositions spécifiques aux trames particulières reportées au plan de zonage » (titre III).*
- **Les secteurs soumis à des risques** identifiés, dans le cadre de Plans de Prévention des Risques. Ces éléments se superposent au zonage et sont repérés sur le document graphique conformément à l'article R.123-11 b) du Code de l'Urbanisme. Ils sont mentionnés aux articles 1 et 2 du règlement de chaque zone concernée. Les éléments réglementaires en matière de risques et relevant d'une Servitude d'Utilité Publique figurent de manière exhaustive en annexes du Plan Local d'Urbanisme (pièce n°5 du dossier). *Les dispositions réglementaires sont énoncées dans la partie « Dispositions spécifiques aux trames particulières reportées au plan de zonage » (titre III).*

Article 4 – Adaptations mineures

Conformément aux dispositions des articles L.151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCE ET DE SERVICES

Caractère de la zone

Cette zone recouvre le centre-ville, de part et d'autre de la RD 5, entre les RD 6089 et 221. Il comprend notamment l'Hôtel de Ville, le centre culturel "AGORA", l'église, des logements H.L.M. et des hôtels. Il s'agit presque exclusivement de constructions récentes.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

Une partie de la zone Ua est concernée par un risque d'inondation de l'Isle : une trame spécifique identifie les secteurs dans lesquels s'appliquent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

Par ailleurs, cette zone est traversée par les emprises publiques du chemin de fer.

La zone Ua est en partie concernée par une servitude de projet.

Rappels relatifs à certaines occupations ou utilisations du sol

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2) Les secteurs intégrés dans le périmètre d'attente de projet sont concernés par des prescriptions particulières énoncées en titre III du présent règlement.

Article Ua 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions nouvelles à usage d'activité industrielle ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les terrains de camping ;
- les terrains de stationnement de caravanes ;
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules ;
- les constructions à usage agricole.

Article Ua 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- a/ Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article Ua 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services ou nécessaires à l'activité ferroviaire, sont autorisées **sous réserve** de respecter les **conditions** cumulatives suivantes :
- les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement ;
 - **les prescriptions relatives aux trames règlementaires particulières identifiées sur le plan de zonage et énoncées au titre III du présent règlement ;**
 - les règles ci-après du règlement de zone.
- b/ Les opérations d'aménagement respectant les objectifs de mixité sociale de l'habitat (application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme) sont autorisées **à condition** qu'au moins 25% de la surface de plancher générée par l'opération soient affectés à la construction de logements sociaux¹, dès lors que l'opération génère plus de 600 m² de surface de plancher affectés au logement.
- c/ Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation identifiés au titre de l'article R.123-11.b) du Code de l'Urbanisme, les modalités d'implantation des niveaux planchers habitables ou assimilés, ainsi que celles des postes vitaux de distribution de gaz et d'électricité, ou celles des réservoirs de combustible et installations de chauffage sont autorisés **à condition** qu'ils soient conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de l'Isle.
- d/ Tout aménagement de terrain susceptible de modifier l'écoulement des eaux superficielles, notamment les affouillements et exhaussements du sol, est autorisé **à condition** qu'il soit conforme aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de l'Isle.

Article Ua 3 – Accès et voirie

❖ Accès

- a/ Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- b/ Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- c/ Hors carrefour aménagé, aucun accès direct n'est autorisé le long de la RN 221.

¹ Un logement social est défini dans cet article comme un logement qui bénéficie, pour sa construction ou son entretien, de l'aide directe ou indirecte des pouvoirs publics – Etat et collectivités territoriales – et qui vise explicitement à loger les personnes à revenus modestes moyennant un loyer compatible avec leurs ressources, des constructions bénéficiant aux personnes âgées, des foyers jeunes travailleurs et des logements étudiants (apprentis – étudiants – adultes en formation professionnelle).

❖ Voirie

- a/ Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- b/ Les voies en impasse desservant plus de trois logements devront être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, tourne-bride, etc...).
- c/ Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Article Ua 4 – Desserte par les réseaux

❖ Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

❖ Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales

- a/ Les eaux usées de toute nature doivent être obligatoirement évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement s'il existe au droit du terrain d'assiette, dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur, quelle que soit la surface du terrain assiette de la construction.
- b/ Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux.

Article Ua 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec un retrait au moins égal à un mètre depuis la limite des voies et emprises publiques.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

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

Non réglementé.

Article Ua 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article Ua 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions n'est pas réglementée en zone Ua.

Article Ua 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

❖ Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

❖ Prescriptions particulières

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings, etc) ne doivent pas être utilisés à nu.

Le choix des matériaux pour les toitures en pentes est libre.

Les toitures prévues pour être en pente seront composées au minimum de 2 pentes sauf agrandissement.

En cas d'extension d'une construction existante, une pente unique pourra être autorisée dès lors qu'elle favorise l'intégration paysagère et architecturale de cette extension. L'extension devra être en harmonie avec les teintes et matériaux de la construction principale.

Article Ua 12 – Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

❖ Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement minimum par construction + 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher de la construction.
- Dans les lotissements ou opérations sous forme de permis groupé comprenant 10 logements ou plus, il doit être prévu, de plus, une aire de stationnement banalisée, à raison de 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher.

- Toute construction de logement collectif devra prévoir la réalisation d'un espace de stationnement destiné aux 2 roues, avec une taille minimale de 2 m². Cet espace doit être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- ❖ **Pour les constructions à usage de bureau, de commerce ou de services de plus de 200 m² de surface de plancher, y compris les bâtiments publics :**
 - 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de la construction.
 - 1 local deux-roues à raison de 0,75 m² par bureau.
- ❖ **Pour les hôtels et restaurants :**
 - 1 place de stationnement par chambre + 1 place par tranche de 5 m² de superficie de salle de restaurant.
- ❖ **Pour les équipements sportifs et culturels ou ceux accueillant du public :**
 - Il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations et des places de stationnement public disponibles dans un rayon de 300 mètres.

❖ **Cas particuliers**

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

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

Article Ua 13 – Espaces libres, aires de jeux, aires de loisirs et plantations

❖ **Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

❖ **Plantations**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre au moins pour huit places.

❖ **Espaces Boisés Classés**

Sans objet.

❖ Espaces libres et espaces paysagers identifiés au titre de la Loi Paysages

L'intervention sur les espaces libres et les espaces paysagers identifiés au titre de la Loi Paysage (retranscrite aux articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme) est soumise à déclaration. Les prescriptions particulières affectées aux éléments patrimoniaux identifiés sont énoncées en titre III du présent règlement.

❖ Espaces libres dans les secteurs inondables

L'intervention sur les espaces libres en secteur inondable identifiés au titre de l'article R.123-11.b) du Code de l'Urbanisme ne devra pas compromettre le libre écoulement des eaux et devra se conformer aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI). Ces dispositions sont rappelées au titre III du présent règlement.

Article Ua 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS.

Article Ua 15 – Performances énergétiques et environnementales

- a/ Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.
- b/ Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.
- c/ Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Article Ua 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles opérations d'aménagement ou de constructions devront permettre un raccordement au réseau très haut débit en positionnant à minima des fourreaux vides accessibles depuis l'espace public.

ZONE UB

ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCE ET DE SERVICES

Caractère de la zone

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

Elle comprend les secteurs suivants :

- ▶ **Secteur Ub**, recouvrant les extensions denses du centre-ville.
- ▶ **Secteur Uba**, recouvrant le camp américain de la "Cité Bel-Air".
- ▶ **Secteur Ubb**, recouvrant le secteur de « Barnabé »

Une partie de la zone Ub est concernée par un risque d'inondation de l'Isle : une trame spécifique identifie les secteurs dans lesquels s'appliquent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

Cette zone est concernée par 2 zones de projet.

Par ailleurs, cette zone est traversée par les emprises publiques du chemin de fer.

Rappels relatifs à certaines occupations ou utilisations du sol

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2) L'intervention sur les éléments patrimoniaux identifiés au titre de la Loi Paysages (retranscrite aux articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme) est soumise à déclaration. Les prescriptions particulières affectées aux éléments patrimoniaux identifiés sont énoncées en titre III du présent règlement.

Article Ub 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions nouvelles à usage d'activité industrielle ;
- les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes (avant la date d'approbation du PLU) ou installations, qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage résidentiel ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les terrains de camping, hormis dans le secteur Ubb ;
- les terrains de stationnement de caravanes, hormis dans le secteur Ubb ;
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules ;
- les constructions à usage agricole.

Article Ub 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- a/ Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article Ub 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services ou nécessaires à l'activité ferroviaire, sont autorisées **sous réserve** de respecter les **conditions** cumulatives suivantes :
- les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement ;
 - **les prescriptions relatives aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) jointes en pièce n°3 ;**
 - **les prescriptions relatives aux trames réglementaires particulières identifiées sur le plan de zonage et énoncées au titre III du présent règlement ;**
 - les règles ci-après du règlement de zone.
- b/ Les opérations d'aménagement respectant les objectifs de mixité sociale de l'habitat (application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme) sont autorisées **à condition** qu'au moins 25% de la surface de plancher générée par l'opération soient affectés à la construction de logements sociaux², dès lors que l'opération génère plus de 600 m² de surface de plancher destinés à l'habitat.
- c/ Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation identifiés au titre de l'article R.123-11.b) du Code de l'Urbanisme, les modalités d'implantation des niveaux planchers habitables ou assimilés, ainsi que celles des postes vitaux de distribution de gaz et d'électricité, ou celles des réservoirs de combustible et installations de chauffage sont autorisés **à condition** qu'ils soient conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Isle.
- d/ Tout aménagement de terrain susceptible de modifier l'écoulement des eaux superficielles, notamment les affouillements et exhaussements du sol, est autorisé **à condition** qu'il soit conforme aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Isle.

Article Ub 3 – Accès et voirie

❖ Accès

- a/ Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- b/ Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

² Un logement social est défini dans cet article comme un logement qui bénéficie, pour sa construction ou son entretien, de l'aide directe ou indirecte des pouvoirs publics – Etat et collectivités territoriales – et qui vise explicitement à loger les personnes à revenus modestes moyennant un loyer compatible avec leurs ressources, des constructions bénéficiant aux personnes âgées, des foyers jeunes travailleurs et des logements étudiants (apprentis – étudiants – adultes en formation professionnelle).

❖ Voirie

- a/ Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- b/ Les voies et les conditions de desserte des terrains prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectées.**
- c/ Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, aux engins techniques et aux engins de défense incendie, de faire aisément demi-tour.
- d/ Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Article Ub 4 – Desserte par les réseaux

❖ Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

❖ Assainissement des eaux usées

- a/ Les eaux usées de toute nature doivent être obligatoirement évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur, quelle que soit la surface du terrain assiette de la construction.
- b/ Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

❖ Assainissement des eaux pluviales

- a/ Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux.
- b/ En cas de lotissement ou de permis groupé, les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain de l'opération avant rejet dans le réseau.

Article Ub 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

❖ Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone

Les principes d'implantation des constructions prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectés.

En dehors des espaces concernés par les prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre des voies existantes, à modifier ou à créer, en fonction :

- D'une part des caractères architecturaux ou techniques des constructions limitrophes, ou, à défaut, de celles qui sont le plus proches ;
- Et d'autre part des conditions de sécurité.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. Cette distance ne pourra être inférieure à 3 mètres qu'en zone Uba.

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

Non réglementé.

Article Ub 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article Ub 10 – Hauteur maximale des constructions

- a/ Les prescriptions relatives aux hauteurs maximales de constructions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectées.
- b/ Dans le seul secteur Ub, en l'absence d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), la hauteur des constructions ne doit pas excéder R+2.
- c/ Dans le seul secteur Uba, en l'absence d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), la hauteur d'une construction ne doit pas excéder R+1.
- d/ La hauteur n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques ou travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, ni pour les constructions et installations à usage sportif.

Article Ub 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

❖ Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées au Titre III présent règlement.

❖ Prescriptions particulières

○ **Constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes**

a/ Façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings, etc.) ne doivent pas être utilisés à nu.

b/ Toitures

Le choix des matériaux pour les toitures en pentes est libre.

Les toitures prévues pour être en pente seront composées au minimum de 2 pentes. En cas d'extension d'une construction existante, une pente unique pourra être autorisée dès lors qu'elle favorise l'intégration paysagère et architecturale de cette extension.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.
- Lorsque les capteurs d'énergie solaire sont utilisés pour les parties de toiture intéressées.

c/ Annexes

Les bâtiments annexes tels que garages, abris ou remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales (teintes et matériaux en harmonie avec la construction principale). Toutefois, les bâtiments enterrés dans le terrain naturel peuvent être admis, à condition que cela favorise leur intégration au paysage environnant.

○ **Autres constructions**

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

○ **Clôtures**

Les clôtures édifiées en pierre, en maçonnerie, en bois, en tôle ou en tout autre matériau opaque sont réglementées comme suit :

- La hauteur des clôtures maçonnées, mesurée à partir du terrain naturel est limitée à 1,5 mètres, que ce soit en limite de l'emprise publique ou en limite séparative. Les clôtures maçonnées pourront être doublées d'une haie végétale ou d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur supérieure (sans dépasser 2 mètres).

- La hauteur des clôtures en limites séparatives entre deux terrains en pente sera limitée à 1,5 mètres. Elle sera mesurée à partir du terrain naturel, déduction faite de la moitié de la hauteur du mur de soutènement. Toutefois, pour des raisons de sécurité, lorsqu'elle surplombe un mur de soutènement, la hauteur de la clôture ne pourra pas être inférieure à 1 mètre.

Article Ub 12 – Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

❖ Pour les constructions à usage d'habitation

- 1 place de stationnement minimum par construction + 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher de la construction.
- Dans les lotissements ou opérations sous forme de permis groupé comprenant 10 logements ou plus, il doit être prévu, de plus, une aire de stationnement banalisée, à raison de 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher.
- Toute construction de logement collectif devra prévoir la réalisation d'un espace de stationnement destiné aux 2 roues, avec une taille minimale de 2 m². Cet espace doit être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

❖ Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat

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

❖ Pour les constructions à usage de bureau, de commerce ou de services de plus de 200 m² de surface de plancher, y compris les bâtiments publics

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de la construction.
- 1 local deux-roues à raison de 0,75 m² par bureau.

❖ Pour les hôtels et restaurants

- 1 place de stationnement par chambre + 1 place par tranche de 5 m² de superficie de salle de restaurant.

❖ Pour les équipements sportifs ou ceux accueillant du public

- Il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations et des places de stationnement public disponibles dans un rayon de 300 mètres.

❖ Cas particuliers

- Dans les secteurs Uba et Ubb, compte tenu de la configuration même du quartier, les dispositions des paragraphes ci-dessus, relatifs aux obligations de réalisation de places de stationnement, ne sont pas applicables. Seul le maintien ou la restitution des places de stationnement existantes est imposé.
- Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article Ub 13 – Espaces libres, aires de jeux, aires de loisirs et plantations

❖ Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

❖ Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre au moins pour huit places.

❖ Espaces libres et espaces paysagers identifiés au titre de la Loi Paysages

L'intervention sur les espaces libres et les espaces paysagers identifiés au titre de la Loi Paysages (retranscrite aux articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme) est soumise à déclaration. Les prescriptions particulières affectées aux éléments patrimoniaux identifiés sont énoncées en titre III du présent règlement.

❖ Espaces libres et espaces paysagers prescrits dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les principes en matière de préservation, de valorisation et d'aménagement des espaces libres et paysagers fixés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) jointes en pièce n°3 doivent être respectés.

❖ Espaces libres dans les secteurs inondables

L'intervention sur les espaces libres en secteur inondable identifiés au titre de l'article R.123-11.b) du Code de l'Urbanisme ne devra pas compromettre le libre écoulement des eaux et devra se conformer aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI). Ces dispositions sont rappelées au titre III du présent règlement.

Article Ub 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS.

Article Ub 15 – Performances énergétiques et environnementales

- a/ Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.
- b/ Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.
- c/ Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Article Ub 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles opérations d'aménagement ou de constructions devront permettre un raccordement au réseau très haut débit en positionnant à minima des fourreaux vides accessibles depuis l'espace public.

ZONE Uc

ZONE URBAINE A CARACTERE RESIDENTIEL

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des parties de la commune déjà urbanisées sauf le centre-ville et la Cité Bel Air.

Compte tenu du caractère des constructions existantes et de la localisation des territoires intéressés par rapport à l'organisation urbaine de la commune, l'affectation "résidentielle" de la zone sera traduite par l'interdiction des constructions à usage d'activité, à l'exception des activités tertiaires ne générant pas de nuisance pour les habitants.

Elle comprend les secteurs suivants :

- ▶ **Secteur Uc**, recouvrant les quartiers pavillonnaires.
- ▶ **Secteur Ucr**, recouvrant les villas du quartier résidentiel très aéré du Vessat, en raison de sa localisation et de ses caractéristiques géographiques et paysagères.

Une partie de la zone Uc est concernée par un risque d'inondation de l'Isle et du Manoïre : une trame spécifique identifie les secteurs au Ponteix et à Lamoura dans lesquels s'appliquent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi).

Par ailleurs, cette zone est traversée par les emprises publiques du chemin de fer.

Rappels relatifs à certaines occupations ou utilisations du sol

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2) Lors de la demande de permis de construire ou d'aménager, conformément aux articles R.431-16.c) et R.441-6.b) du Code de l'Urbanisme, un document attestant de la conformité du projet d'installation d'Assainissement Non Collectif (ANC) au regard des prescriptions réglementaires, prévues à l'article L.2224-8 III du Code Général des Collectivités Territoriales, devra être fourni. Dans le cadre de l'instruction par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la conformité de l'installation d'ANC, il pourra notamment être demandé une étude de sol, pour l'unité foncière concernée.
- 3) L'intervention sur les éléments patrimoniaux identifiés au titre de la Loi Paysages (retranscrite aux articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme) est soumise à déclaration. Les prescriptions particulières affectées aux éléments patrimoniaux identifiés sont énoncées en titre III du présent règlement.
- 4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions des articles L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver et protéger.
- 5) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le Code Forestier (articles L.311-1 à L.311-5).

Article Uc 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions nouvelles à usage d'activité industrielle ;
- les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes (avant la date d'approbation du PLU) ou installations, qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage résidentiel ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les terrains de camping ;
- les terrains de stationnement de caravanes ;
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules ;
- les constructions à usage agricole.

Article Uc 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- a/ Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article Uc 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services ou nécessaires à l'activité ferroviaire, sont autorisées **sous réserve** de respecter les **conditions** cumulatives suivantes :
- les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement ;
 - **les prescriptions relatives aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) jointes en pièce n°3 ;**
 - **les prescriptions relatives aux trames réglementaires particulières identifiées sur le plan de zonage et énoncées au titre III du présent règlement ;**
 - les règles ci-après du règlement de zone.
- b/ Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation identifiés au titre de l'article R.123-11.b) du Code de l'Urbanisme, les modalités d'implantation des niveaux planchers habitables ou assimilés, ainsi que celles des postes vitaux de distribution de gaz et d'électricité, ou celles des réservoirs de combustible et installations de chauffage sont autorisés **à condition** qu'ils soient conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de l'Isle. Tout aménagement de terrain susceptible de modifier l'écoulement des eaux superficielles, notamment les affouillements et exhaussements du sol, est autorisé **à condition** qu'il soit conforme aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de l'Isle.

Article Uc 3 – Accès et voirie

❖ Accès :

- a/ Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- b/ Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- c/ Hors carrefour aménagé, aucun accès direct n'est autorisé le long de la RN 221.

❖ Voirie :

- a/ Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- b/ **Les voies et les conditions de desserte des terrains prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectées.**
- c/ Les voies en impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, aux engins techniques et aux engins de défense incendie, de faire aisément demi-tour.
- d/ Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Article Uc 4 – Desserte par les réseaux

❖ Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

❖ Assainissement des eaux usées

a/ Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être obligatoirement évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement s'il existe au droit du terrain d'assiette, dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur, quelle que soit la surface du terrain assiette de la construction.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'évacuation des eaux usées évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

b/ Dispositions applicables dans l'attente du réseau public

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition que les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente, etc...) et la nature du sol, permettent de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

c/ Terrains non raccordables au réseau public

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place

❖ Assainissement des eaux pluviales**a/ Dispositions générales**

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas de lotissement ou de permis groupé, les eaux pluviales doivent être collectées sur le terrain de l'opération avant rejet dans le réseau (dispositifs tampons).

b/ Terrains non raccordables au réseau public

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe au droit du terrain d'assiette. A défaut, ils ne doivent pas faire obstacle à leur libre écoulement.

Article Uc 5 – Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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

❖ Règle générale

Les constructions doivent être implantées à 3 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent :

- Lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état ;

- Pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

❖ Règle particulière aux sites concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les principes d'implantation des constructions prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectés.

❖ Règle particulière liée aux voies à grande circulation

Le long des voies à grande circulation le recul minimum des de 75 mètres de l'axe de la chaussée, sauf étude dérogatoire spécifique (étude Amendement Dupont).

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Article Uc 9 – Emprise au sol

❖ Définition

L'emprise au sol correspond à projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, conformément à l'article R.420-1 du Code de l'Urbanisme.

❖ Règle

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50% de la superficie du terrain dans le reste de la zone Uc. L'emprise maximale est fixée à 30% dans la zone UCr.

Article Uc 10 – Hauteur maximale des constructions

- a/ Les prescriptions relatives aux hauteurs maximales de constructions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectées.
- b/ En l'absence d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), la hauteur des constructions ne doit pas excéder R+1.
- c/ Elle n'est pas réglementée pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

Article Uc 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

❖ Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées au Titre III présent règlement.

❖ Prescriptions particulières

- **Constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes**

- a/ Façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings, etc.) ne doivent pas être utilisés à nu.

- b/ Toitures

Le choix des matériaux pour les toitures en pentes est libre.

Les toitures prévues pour être en pente seront composées au minimum de 2 pentes. En cas d'extension d'une construction existante, une pente unique pourra être autorisée dès lors qu'elle favorise l'intégration paysagère et architecturale de cette extension.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.
- Lorsque les capteurs d'énergie solaire sont utilisés pour les parties de toiture intéressées.

- c/ Annexes et extensions

Les bâtiments annexes tels que garages, abris ou remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales (teintes et matériaux en harmonie avec la construction principale). Toutefois, les bâtiments enterrés dans le terrain naturel peuvent être admis, à condition que cela favorise leur intégration au paysage environnant.

- **Autres constructions**

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur : parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,

○ **Terrassements et traitement des abords**

L'implantation des constructions individuelles sur des déblais ou emblais ne devra pas créer de modification importante du terrain.

Les talus recevront un aménagement paysager.

○ **Clôtures**

Les clôtures édifiées en pierre, en maçonnerie, en bois ou en tout autre matériau opaque sont règlementées comme suit :

- La hauteur des clôtures maçonnées, mesurée à partir du terrain naturel est limitée à 1,5 mètres, que ce soit en limite de l'emprise publique ou en limite séparative. Les clôtures maçonnées pourront être doublées d'une haie végétale ou d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur supérieure (sans excéder 2 mètres).
- La hauteur des clôtures en limites séparatives entre deux terrains en pente sera limitée à 1,5 mètres. Elle sera mesurée à partir du terrain naturel, déduction faite de la moitié de la hauteur du mur de soutènement. Toutefois, pour des raisons de sécurité, lorsqu'elle surplombe un mur de soutènement, la hauteur de la clôture ne pourra pas être inférieure à 1 mètre.

Article Uc 12 – Stationnement

Les habitations autorisées devront disposer d'emplacements pour le stationnement en dehors du domaine public. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

- 1 place de stationnement minimum par construction + 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher de la construction.
- Dans les lotissements ou opérations sous forme de permis groupé comprenant 10 logements ou plus, il doit être prévu, de plus, une aire de stationnement banalisée, à raison de 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher.
- Toute construction de logement collectif devra prévoir la réalisation d'un espace de stationnement destiné aux 2 roues, avec une taille minimale de 2 m². Cet espace doit être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cas particuliers

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

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

Article Uc 13 – Espaces libres, aires de jeux, aires de loisirs et plantations

❖ Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

La part minimale de la surface du terrain traitée en espaces verts est de 50% dans la zone Uc. Cette part minimale sera de 70% dans le seul secteur Ucr ;

❖ Plantations

Non réglementé.

❖ Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par les articles L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme, comme rappelé au titre III du présent règlement.

❖ Espaces libres et espaces paysagers identifiés au titre de la Loi Paysages

L'intervention sur les espaces libres et les espaces paysagers identifiés au titre de la Loi Paysages (retranscrite aux articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme) est soumise à déclaration. Les prescriptions particulières affectées aux éléments patrimoniaux identifiés sont énoncées en titre III du présent règlement.

❖ Espaces libres et espaces paysagers prescrits dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les principes en matière de préservation, de valorisation et d'aménagement des espaces libres et paysagers fixés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) jointes en pièce n°3 doivent être respectés.

❖ Espaces libres dans les secteurs inondables

L'intervention sur les espaces libres en secteur inondable identifiés au titre de l'article R.123-11.b) du Code de l'Urbanisme ne devra pas compromettre le libre écoulement des eaux et devra se conformer aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI). Ces dispositions sont rappelées au titre III du présent règlement.

Article Uc 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS.

Article Uc 15 – Performances énergétiques et environnementales

- a/ Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.
- b/ Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.
- c/ Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Article Uc 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ZONE UY

ZONE URBAINE AFFECTEE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES

Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains équipés ou à équiper destinés aux implantations ou extensions de constructions et installations à usage d'activité commerciale, artisanale ou industrielle.

Elle comprend les secteurs suivants :

- **Secteur Uy**, recouvrant les espaces dédiés aux activités économiques diversifiées (industrie, artisanat, commerces, hôtellerie-restauration, bureaux, logements).
- **Secteur Uyf**, recouvrant les espaces principalement dédiés aux activités de formation, notamment professionnelles.

Une partie de la zone Uy est concernée par un risque d'inondation de l'Isle et du Manoire : une trame spécifique identifie les secteurs dans lesquels s'appliquent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

Par ailleurs, cette zone est traversée par les emprises publiques du chemin de fer.

La zone Uy est en partie concernée par une servitude de projet.

Rappels relatifs à certaines occupations ou utilisations du sol

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2) Les secteurs intégrés dans le périmètre d'attente de projet sont concernés par des prescriptions particulières énoncées en titre III du présent règlement.
- 3) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver et protéger.
- 4) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le Code Forestier (articles L.311-1 à L.311-5).

Article Uy 1 : occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations qui ne sont pas citées à l'article Uy 2.

Article Uy 2 - occupations ou utilisations du sol soumises a des conditions particulières

a/ Les constructions et installations désignées aux alinéas ci-dessous sont autorisées **sous réserve** de respecter les **conditions** cumulatives suivantes :

- les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement ;
- **les prescriptions relatives aux trames règlementaires particulières identifiées sur le plan de zonage et énoncées au titre III du présent règlement ;**
- les règles ci-après du règlement de zone.

❖ Dans les secteurs Uy uniquement

- **Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, d'hôtellerie et de restauration, de bureaux et de services ;**
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires au service public, à l'activité ferroviaire ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux),
- Les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public pour satisfaire aux besoins de l'activité économique ;
- Les installations classées correspondant aux besoins de ladite activité ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone ;
- Le stockage des matériaux inertes
- Les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone ;
- Les clôtures

❖ Dans les secteurs Uyf uniquement

- Les constructions à usage d'activités artisanales, d'hôtellerie et de restauration, d'entrepôts, de bureaux et de services en lien avec la formation professionnelle ;
- Les opérations et constructions à des fins d'habitat liées aux activités de formation (logement de gardiens, pensionnats, cités universitaires, ...) ;
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires au service public, à l'activité ferroviaire ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux),
- Les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public pour satisfaire aux besoins de l'activité économique ;
- Les installations classées correspondant aux besoins d'une activité autorisée dans la zone ;

- Les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone ;
 - Les clôtures
- b/ **Dans les secteurs** soumis à des risques d'inondation identifiés au titre de l'article R.123-11.b) du Code de l'Urbanisme, les modalités d'implantation des niveaux planchers habitables ou assimilés, ainsi que celles des postes vitaux de distribution de gaz et d'électricité, ou celles des réservoirs de combustible et installations de chauffage sont autorisés **à condition** qu'ils soient conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de l'Isle.
- c/ Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient destinés aux fouilles archéologiques ou qu'ils visent à intégrer le projet de construction dans son environnement paysager.
- d/ Tout aménagement de terrain susceptible de modifier l'écoulement des eaux superficielles, notamment les affouillements et exhaussements du sol, est autorisé **à condition** qu'il soit conforme aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de l'Isle.

Article Uy 3 – Accès et voirie

❖ Accès

- a/ Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- b/ Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :
- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent, pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
 - Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- c/ En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.
- d/ Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.
- e/ Hors carrefour aménagé, aucun accès direct n'est autorisé le long de la RN 221.

❖ Voirie

La desserte de la zone Uy doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des immeubles susceptibles d'y être édifiés. Une plateforme de 9 mètres minimum est imposée pour toutes les voies créées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Article Uy 4 – Desserte par les réseaux

❖ Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

❖ Assainissement des eaux usées

- a/ Les eaux usées de toute nature doivent être obligatoirement évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques, quelle que soit la surface du terrain assiette de la construction.
- b/ Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

❖ Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux. Des dispositifs de collecte et de rétention devront être mis en place sur l'assiette du projet pour stockage avant rejet.

Article Uy 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux extensions de constructions existantes implantées avec un retrait inférieur dès lors qu'il n'y a pas diminution du retrait, ni aux ouvrages techniques, ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies.

En cas de retrait :

- les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.
- des marges différentes peuvent être imposées par l'autorité compétence lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 6 mètres. Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées. Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

Article Uy 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article Uy 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

Article Uy 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées au Titre III présent règlement.

❖ Bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings, etc.) ne doivent pas être utilisés à nu.

❖ Constructions à usage d'habitation

a/ Façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings, etc.) ne doivent pas être utilisés à nu.

b/ Toitures

Le choix des matériaux pour les toitures en pentes est libre.

Les toitures prévues pour être en pente seront composées au minimum de 2 pentes. En cas d'extension d'une construction existante, une pente unique pourra être autorisée dès lors qu'elle favorise l'intégration paysagère et architecturale de cette extension.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.
- Lorsque les capteurs d'énergie solaire sont utilisés pour les parties de toiture intéressées.

c/ Annexes et extensions

Les bâtiments annexes tels que garages, abris ou remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Article Uy 12 – Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 mètres carrés, y compris les accès, il est exigé :

❖ Pour les constructions à usage d'habitation

- 1 place minimum par construction + 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher de la construction.
- Toute construction de logement liée aux activités de formation devra prévoir la réalisation d'un espace de stationnement destiné aux 2 roues, avec une taille minimale de 1,5 m² par logement. Cet espace doit être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

❖ Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de l'immeuble.
- 1 local deux-roues à raison de 0,75 m² par bureau.

❖ Pour les autres établissements à usage d'activité

- Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher de la construction.
- A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, ainsi que pour les visiteurs.

❖ Pour les constructions à usage de dépôt

- 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher de la construction.

❖ Pour les établissements d'enseignement

- Il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil : ce nombre ne peut être inférieur au tiers de ladite capacité.

❖ Pour les hôtels et restaurants

- 1 place de stationnement par chambre + 1 place par tranche de 5 m² de superficie de salle de restaurant.

Cas particuliers

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

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

Article Uy 13 – Espaces libres, aires de jeux, aires de loisirs et plantations

❖ Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

❖ Plantations

Il doit être prévu des surfaces engazonnées plantées de groupement d'arbres de hautes tiges.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour huit places.

❖ Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, comme rappelé au titre III du présent règlement.

❖ Espaces libres et espaces paysagers identifiés au titre de la Loi Paysages

L'intervention sur les espaces libres et les espaces paysagers identifiés au titre de la Loi Paysages (retranscrite aux articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme) est soumise à déclaration. Les prescriptions particulières affectées aux éléments patrimoniaux identifiés sont énoncées en titre III du présent règlement.

❖ **Espaces libres dans les secteurs inondables**

L'intervention sur les espaces libres en secteur inondable identifiés au titre de l'article R.123-11.b) du Code de l'Urbanisme ne devra pas compromettre le libre écoulement des eaux et devra se conformer aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI). Ces dispositions sont rappelées au titre III du présent règlement.

Article Uy 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS.

Article Uy 15 – Performances énergétiques et environnementales

- a/ Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.
- b/ Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.
- c/ Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Article Uy 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains actuellement soit non équipés, soit incomplètement ou insuffisamment équipés, affectés à l'extension future organisée de l'urbanisation.

Les unités de la zone sont suffisamment équipées à leur périphérie immédiate et pourront donc être urbanisées à court terme, sous forme d'opérations groupées, d'opérations d'aménagement d'ensemble ou encore au fur et à mesure de la desserte interne en réseaux divers, conformément aux **prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**.

Elle comprend les secteurs suivants :

- ▶ **Secteur 1AUz**, recouvrant le site de projet de renouvellement urbain et de modernisation de la zone économique et d'extension du centre-ville et le long de l'avenue Marcel Paul, à vocation mixte. Ce site sera aménagé par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble en plusieurs tranches.
- ▶ **Secteurs 1AUha et 1AUhb**, recouvrant les secteurs de développement à dominante habitat, notamment : Le Suchet, La croix Bertrix / Peychaudou, Val d'Atur / Puy Harry, Beauchaud, Les Rebières.

Une partie de la zone 1AU est concernée par un risque d'inondation de l'Isle et du Manoire : une trame spécifique identifie les secteurs dans lesquels s'appliquent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

Par ailleurs, cette zone est traversée par les emprises publiques du chemin de fer.

Le secteur 1AUz est en partie concerné par une servitude de projet.

Rappels relatifs à certaines occupations ou utilisations du sol

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2) Lors de la demande de permis de construire ou d'aménager, conformément aux articles R.431-16.c) et R.441-6.b) du Code de l'Urbanisme, un document attestant de la conformité du projet d'installation d'Assainissement Non Collectif (ANC) au regard des prescriptions réglementaires, prévues à l'article L.2224-8 III du Code Général des Collectivités Territoriales, devra être fourni. Dans le cadre de l'instruction par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la conformité de l'installation d'ANC, il pourra notamment être demandé une étude de sol, pour l'unité foncière concernée.
- 3) L'intervention sur les éléments patrimoniaux identifiés au titre de la Loi Paysages (retranscrite aux articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme) est soumise à déclaration. Les prescriptions particulières affectées aux éléments patrimoniaux identifiés sont énoncées en titre III du présent règlement.
- 4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions des articles L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver et protéger.

- 5) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le Code Forestier (articles L.311-1 à L.311-5).

Article 1AU 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations qui ne sont pas citées à l'article 1AU 2.

Article 1AU 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- a/ **A condition que** les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la dite unité, les occupations et utilisations du sol désignées ci-après par secteurs sont admises **sous réserve** de respecter les **conditions** cumulatives suivantes :

- les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement ;
- **les prescriptions relatives aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) jointes en pièce n°3 ;**
- **les prescriptions relatives aux trames réglementaires particulières identifiées sur le plan de zonage et énoncées au titre III du présent règlement ;**
- les règles ci-après du règlement de zone.

❖ **Dans le secteur 1AUz**

- **Les opérations d'aménagement d'ensemble, qui peuvent être réalisées par ilots en plusieurs phases et** comprendre des habitations, des bâtiments annexes et des locaux à usage d'activité (hébergement hôtelier, artisanat, services publics et d'intérêt collectif, commerces, services),
- Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux),

❖ **Dans les secteurs 1AUha et 1AUhb**

- Les habitations, les bâtiments annexes et locaux à usage d'activité (hébergement hôtelier, artisanat, services publics et d'intérêt collectif, commerces, services) et qui sont compatibles avec le caractère résidentiel, les équipements, les constructions et installations dont l'usage est lié au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif,
- La reconstruction après sinistre, la restauration et l'extension des constructions existantes limitée à 50% de la surface de plancher existante sans dépasser 250 m² de surface de plancher totale, ainsi que la création d'annexes à ces constructions et l'édification de clôtures.
- Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux),

- b/ Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation identifiés au titre de l'article R.123-11.b) du Code de l'Urbanisme, les modalités d'implantation des niveaux planchers habitables ou assimilés, ainsi que celles des postes vitaux de distribution de gaz et d'électricité, ou celles des réservoirs de combustible et installations de chauffage sont autorisés **à condition** qu'ils soient conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Isle. Tout aménagement de terrain susceptible de modifier l'écoulement des eaux superficielles, notamment les affouillements et exhaussements du sol, est autorisé **à condition** qu'il soit conforme aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Isle.

Dans les zones 1AUha et 1AUhb uniquement

Les opérations d'aménagement respectant les objectifs de mixité sociale de l'habitat (application de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme) sont autorisées à condition qu'au moins 20% de la surface de plancher générée par l'opération soient affectés à la construction de logements sociaux³, dès lors que l'opération génère plus de 600 m² de surface de plancher de logement.

Article 1AU 3 – Accès et voirie

❖ Accès

- a/ Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- b/ Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :
- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
 - Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- c/ Les accès sur la RN 221 sont interdits, sauf lorsqu'ils sont définis par convention entre l'aménageur et le service gestionnaire de la voie.

❖ Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées desservant les opérations visées à l'Article 1AU 2, paragraphe 1, doivent répondre aux besoins des constructions, en fonction de l'importance et de la destination des immeubles, ou ensembles d'immeubles édifiés sur le terrain des dites opérations. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

³ *Un logement social est défini dans cet article comme un logement qui bénéficie, pour sa construction ou son entretien, de l'aide directe ou indirecte des pouvoirs publics – Etat et collectivités territoriales – et qui vise explicitement à loger les personnes à revenus modestes moyennant un loyer compatible avec leurs ressources, des constructions bénéficiant aux personnes âgées, des foyers jeunes travailleurs et des logements étudiants (apprentis – étudiants – adultes en formation professionnelle).*

○ **Dans les secteurs 1AUha, 1AUhb et 1AUz**

- a/ Les voies et les conditions de desserte des terrains prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectées.**
- b/ Les voies en impasse qui desservent plus de 3 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour.
- c/ Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Article 1AU 4 – Desserte par les réseaux

❖ Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

❖ Assainissement des eaux usées

a/ Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être obligatoirement évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement s'il existe au droit du terrain d'assiette, dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur, quelle que soit la surface du terrain assiette de la construction.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'assainissement évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

b/ Dispositions applicables dans l'attente du réseau public ou lorsque le positionnement et les capacités ne répondent pas aux besoins de l'opération

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée. En outre, les installations devront être conçues et établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

c/ Terrains non raccordables au réseau public

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place

❖ Assainissement des eaux pluviales

a/ Dispositions générales

Les aménagements prévus dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectés.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas de lotissement ou de permis groupé, les eaux pluviales doivent être collectées sur le terrain de l'opération avant rejet dans le réseau.

Article 1AU 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

❖ Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 75 mètres au moins de l'axe de la RN 221 (hors partie agglomérée ou cas de dérogation par l'utilisation de l'amendement Dupont) et 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

La distance précitée de 5 mètres peut ne pas être appliquée le long des voies internes aux opérations visées à l'Article 1AU 2, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

❖ Règle particulière aux sites concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les principes d'implantation des constructions prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectés.

Article 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

❖ Dispositions applicables dans les secteurs 1AUha et 1AUhb :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

❖ Dispositions applicables dans le secteur 1AUz

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions établies sur une même propriété doivent observer un recul d'au moins 5 mètres les unes par rapport aux autres. Les piscines sont exemptées de cette disposition.

Article 1AU 9 – Emprise au sol

Non réglementée.

Article 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions

- a/ Les prescriptions relatives aux hauteurs maximales de constructions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectées.
- b/ En l'absence d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), la hauteur des constructions ne doit pas excéder R+2 en zone 1AUha et R+1 en zone 1AUhb.
- c/ Elle n'est pas réglementée pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

❖ Dispositions particulières applicables dans les secteurs 1AUz

- a/ Les prescriptions relatives aux hauteurs maximales de constructions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectées.
- b/ En l'absence d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ou pour des équipements d'infrastructures ou de superstructure, la hauteur des constructions n'est pas limitée.

Article 1AU 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

❖ Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées au Titre III présent règlement.

❖ Prescriptions particulières

○ **Bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure**

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings, etc.) ne doivent pas être utilisés à nu.

○ **Constructions à usage d'habitation**

a/ Façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings, etc.) ne doivent pas être utilisés à nu.

b/ Toitures

Le choix des matériaux pour les toitures en pentes est libre.

Les toitures prévues pour être en pente seront composées au minimum de 2 pentes. En cas d'extension d'une construction existante, une pente unique pourra être autorisée dès lors qu'elle favorise l'intégration paysagère et architecturale de cette extension.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.
- Lorsque les capteurs d'énergie solaire sont utilisés pour les parties de toiture intéressées.

c/ Annexes et extensions

Les bâtiments annexes tels que garages, abris ou remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales (teintes et matériaux en harmonie avec la construction principale). Toutefois, les bâtiments enterrés dans le terrain naturel peuvent être admis, à condition que cela favorise leur intégration au paysage environnant.

○ **Autres constructions**

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur : parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,

○ **Terrassements et traitement des abords**

L'implantation des constructions individuelles sur des déblais ou emblais ne devra pas créer de modification importante du terrain.

Les talus recevront un aménagement paysager.

Dans les seules zones 1AUha ou 1AUhb :

○ **Clôtures**

Les clôtures édifiées en pierre, en maçonnerie, en bois, en tôle ou en tout autre matériau opaque sont réglementées comme suit :

- La hauteur des clôtures maçonnées, mesurée à partir du terrain naturel est limitée à 1,5 mètres, que ce soit en limite de l'emprise publique ou en limite séparative. Les clôtures maçonnées pourront être doublées d'une haie végétale ou d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur supérieure, sans que celles-ci puissent excéder 2 mètres.

- La hauteur des clôtures en limites séparatives entre deux terrains en pente sera limitée à 1,5 mètres. Elle sera mesurée à partir du terrain naturel, déduction faite de la moitié de la hauteur du mur de soutènement. Toutefois, pour des raisons de sécurité, lorsqu'elle surplombe un mur de soutènement, la hauteur de la clôture ne pourra pas être inférieure à 1 mètre.

Article 1AU 12 – Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

❖ **Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau**

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de l'immeuble.
- 1 local deux-roues à raison de 0,75 m² par bureau.

❖ **Pour les constructions à usage de dépôt**

- 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher de la construction.

❖ **Pour les autres établissements à usage d'activité**

- 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher de la construction.
- A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

❖ **Pour les hôtels et restaurants**

- 1 place de stationnement par chambre + 1 place par tranche de 5 m² de superficie de salle de restaurant.

❖ **Dans les secteurs 1AUha et 1AUhb, il est en outre exigé :**

- Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement par logement + 1 place par tranche de 80 m², ainsi qu'une place visiteur pour 200 m² de surface de plancher minimum.
- Toute construction de logement collectif devra prévoir la réalisation d'un espace de stationnement destiné aux 2 roues, avec une taille minimale de 2 m². Cet espace doit être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

❖ **Cas particuliers**

- Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

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

Article 1AU 13 – Espaces libres, aires de jeux, aires de loisirs et plantations

❖ Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Dans les opérations d'ensemble à usage d'habitation, il doit être prévu des espaces libres communs aménagés, à raison de 50 m² au moins par logement, dont la moitié au moins sera d'un seul tenant ; une partie devra être affectée aux aires de jeux.

50 % de la surface des terrains doit être traité en espace vert.

❖ Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre au moins pour quatre places.

❖ Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par les articles L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme, comme rappelé au titre III du présent règlement.

❖ Espaces libres et espaces paysagers identifiés au titre de la Loi Paysages

L'intervention sur les espaces libres et les espaces paysagers identifiés au titre de la Loi Paysage (retranscrite aux articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme) est soumise à déclaration. Les prescriptions particulières affectées aux éléments patrimoniaux identifiés sont énoncées en titre III du présent règlement.

❖ Espaces libres et espaces paysagers prescrits dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les principes en matière de préservation, de valorisation et d'aménagement des espaces libres et paysagers fixés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) jointes en pièce n°3 doivent être respectés.

❖ Espaces libres dans les secteurs inondables

L'intervention sur les espaces libres en secteur inondable identifiés au titre de l'article R.123-11.b) du Code de l'Urbanisme ne devra pas compromettre le libre écoulement des eaux et devra se conformer aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI). Ces dispositions sont rappelées au titre III du présent règlement.

Article 1AU 14 – Coefficient d’Occupation du Sol (C.O.S.)

Il n’est pas fixé de COS.

Article 1AU 15 – Performances énergétiques et environnementales

- a/ Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.
- b/ Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.
- c/ Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Article 1AU 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les opérations nouvelles devront prévoir, dans leurs aménagement internes, une desserte en réseau de communications électroniques en prévoyant, à minima, la mise en place de fourreaux vides en attente.

ZONE AU

ZONE NATURELLE PRESERVEE POUR L'URBANISATION FUTURE

Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains actuellement soit non équipés, soit incomplètement ou insuffisamment équipés, affectés à l'extension future organisée de l'urbanisation. Elle comprend une zone AUe destinée aux équipements.

Les unités de la zone n'étant pas suffisamment équipées à leur périphérie immédiate, elles ne pourront être urbanisées que lorsque les conditions prévues au paragraphe précédent seront remplies, **après modification ou révision du PLU**.

Les sites concernés sont les suivants : Champ de Marsicou, La Fillolie, Le Bianeix, Le Grand Lac, Les Angès, Beauchaud, Val d'Atur / Tuloup.

Article AU 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article AU 2 est interdite.

Article AU 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, **l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU** à l'exception des cas suivants sous réserve qu'ils ne rendent pas impossible ou plus onéreuse l'urbanisation du reste de la zone :

- Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux) ;
- La reconstruction après sinistre, la restauration et l'extension des constructions existantes (limitée à 50% de l'emprise au sol du bâtiment initial) ainsi que la création d'annexes à ces constructions et l'édification de clôtures.

Article AU 3 – Accès et voirie

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article AU 4 – Desserte par les réseaux

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions autorisées à l'article AU.2 doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Article AU 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les bâtiments autorisés à l'article AU.2 doivent être implantés en retrait des voies.

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

Les constructions autorisées à l'article AU.2 peuvent être implantées en limite séparative. En cas de construction en retrait, une distance minimale de 3 mètres sera respectée entre la construction et la limite séparative.

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

Non réglementé.

Article AU 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article AU 10 – Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article AU 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

La forme des bâtiments doit être simple.

Le choix des matériaux pour les toitures en pentes est libre.

Les toitures prévues pour être en pente seront composées au minimum de 2 pentes. En cas d'extension d'une construction existante, une pente unique pourra être autorisée dès lors qu'elle favorise l'intégration paysagère et architecturale de cette extension.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings, etc) ne doivent pas être utilisés à nu.

Les bâtiments annexes autorisés doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec la construction à laquelle ils se rapportent. Il en est de même en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante.

Article AU 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article AU 13 – Espaces libres, aires de jeux, aires de loisirs et plantations

Les Espaces Boisés Classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article AU 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Sans objet.

Article AU 15 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article AU 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

ZONE PROTEGEE POUR PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, économique des terres agricoles.. Elle est le support de l'activité économique agricole qu'il convient de conserver dans la commune.

Une partie de la zone A est concernée par un risque d'inondation de l'Isle et du Manoire : une trame spécifique identifie les secteurs dans lesquels s'appliquent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi).

Cette zone est traversée par les emprises publiques du chemin de fer.

Rappels relatifs à certaines occupations ou utilisations du sol :

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les EBC à conserver et protéger.
- 3) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le Code Forestier (articles L.311-1 à L.311-5).

Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières citées à l'article A 2.

Article A 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations désignées ci-après, sont admises, à **condition** de respecter **les prescriptions relatives aux trames réglementaires particulières identifiées sur le plan de zonage (rappelées au titre III du présent règlement)** et à condition de respecter les règles ci-après du règlement de zone :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, **sous réserve que** leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées.
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants **sous réserve qu'elle** soit nécessaire à l'activité agricole.

- Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme sans que l'aspect extérieur porte atteinte à l'environnement.
- Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs bâtiments annexes (garage, piscine, ...) nécessaires à l'exploitation agricole, **à condition que** cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte et qu'elles soient implantées sur les terres de l'exploitation et qu'elles n'apportent aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- Les constructions à usage d'activité et d'hébergement ainsi que leurs annexes **sous réserve** d'être nécessaires à l'activité agricole et de constituer un complément à l'activité agricole.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics, à l'activité ferroviaire ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone. Sont par contre interdites les centrales photovoltaïques au sol.

Article A 3 – Accès et voirie

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

❖ Accès

- a/ Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- b/ Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

❖ Voirie

Les voies publiques doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions qu'elles desservent les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article A 4 – Desserte par les réseaux

❖ Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

❖ Assainissement des eaux usées

- a/ A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

- b/ Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectés, stockés ou traités selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.
- c/ Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, étang, etc...) abandonné ou non, est interdit.

❖ Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe au droit du terrain d'assiette. A défaut, ils ne doivent pas faire obstacle à leur libre écoulement.

Article A 5 – Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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

Ces dispositions s'appliquent le long des voies publiques existantes, à créer ou à modifier et des emprises publiques.

❖ Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe des voies. Toutefois, lorsque l'alignement de la voie est défini, elles doivent être implantées à 10 mètres au moins dudit alignement.

❖ Dispositions particulières

Des implantations ne respectant pas le retrait minimum prévu au paragraphe ci-dessus peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- Lorsque le projet prolonge une construction existante en bon état.
- Pour les annexes inférieures à 20 m² de surface de plancher ;
- Pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

❖ Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

❖ Dispositions particulières

Des implantations en limites séparatives pourront être admises dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, à condition que leur hauteur totale soit au plus égale à 4,50 mètres.
- Lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée au paragraphe a).
- Pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

En l'absence de dispositions législatives ou réglementaires soumettant à des conditions de distance, l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations ou des immeubles habituellement occupés par des tiers, la distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas de pièce habitable ou assimilée.

Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.

Article A 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article A 10 – Hauteur maximale des constructions

- a/ La hauteur des constructions à usage d'habitation ou des constructions assimilées ne doit pas excéder R+1.
- b/ Elle n'est pas réglementée pour les autres constructions.

Article A 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article A 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article A 13 – Espaces libres, aires de jeux, aires de loisirs et plantations

❖ Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par les articles L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme, comme rappelé au titre III du présent règlement.

❖ Espaces libres dans les secteurs inondables

L'intervention sur les espaces libres en secteur inondable identifiés au titre de l'article R.123-11.b) du Code de l'Urbanisme ne devra pas compromettre le libre écoulement des eaux et devra se conformer aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI). Ces dispositions sont rappelées au titre III du présent règlement.

Article A 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS.

Article A 15 – Performances énergétiques et environnementales

- a/ Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.
- b/ Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.
- c/ Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Article A 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

ZONE NATURELLE PROTEGEE EN RAISON DE LA QUALITE DE SES PAYSAGES

Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend les secteurs suivants :

- ▶ **Secteur N**, recouvrant les espaces naturels *stricto sensu*.
- ▶ **Secteur Nv**, secteur destiné à recevoir l'aire d'accueil des gens du voyage).
- ▶ **Secteur NL**, destiné à l'accueil d'équipements de loisirs et manifestations (cirque notamment)
- ▶ **Secteur Nj**, destiné aux jardins familiaux

Une partie de la zone N est concernée par un risque d'inondation de l'Isle et du Manoire : une trame spécifique identifie les secteurs dans lesquels s'appliquent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi).

Cette zone est traversée par les emprises publiques du chemin de fer.

Rappels relatifs à certaines occupations ou utilisations du sol :

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2) L'intervention sur les éléments patrimoniaux identifiés au titre de la Loi Paysages retranscrite aux articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration.
- 3) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les EBC à conserver et protéger.
- 4) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le Code Forestier (articles L.311-1 à L.311-5).

Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières citées à l'article N 2.

Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- a/ Les constructions et installations désignées ci-après, sont admises, **à condition** de respecter **les prescriptions relatives aux trames réglementaires particulières identifiées sur le plan de zonage (rappelées au titre III du présent règlement)** et à condition de respecter les règles ci-après du règlement de zone :

❖ Dans les secteurs N

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics, à l'activité ferroviaire ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- L'extension des constructions existantes, autres qu'habitation, dans la limite de 50% de la superficie initiale du bâtiment (date de référence : approbation du présent PLU).
- Les affouillements et les exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques, ainsi qu'à satisfaire les besoins en eau des exploitations agricoles.
- L'extension et la surélévation des habitations existantes sont autorisées. L'extension sera limitée à 30% maximum de la surface de plancher de la construction à usage d'habitation. Cette disposition n'est cependant valable que pour les constructions existantes d'une surface plancher de 40m² minimum au 1.07.2016.
- Les constructions annexes aux habitations existantes sont autorisées. Elles devront être situées à une distance de 25 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation et ne pas dépasser une emprise au sol de 40m² en une ou plusieurs annexes (hors piscine). Les piscines sont également autorisées, à une distance de 35 mètres maximum de la construction principale.

❖ Dans le secteur Nv

- Les constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage, ainsi que les affouillements et exhaussements.

❖ Dans le secteur NL

- Les installations nécessaires au fonctionnement et à l'organisation des activités circassiennes (caravane / chapiteau / structure de résidence / bâtiments dédiés)

❖ Dans le secteur Nj

- Les constructions nécessaires au fonctionnement des jardins familiaux uniquement (stockage des outils, accueil, ...)

- b/ Les clôtures **à condition** qu'elles soient nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

- c/ Les défrichements **à condition** qu'ils soient nécessités par les besoins des exploitations agricoles ou constructions autorisées dans la zone.

- d/ Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation identifiés au titre de l'article R.123-11.b) du Code de l'Urbanisme, les modalités d'implantation des niveaux planchers habitables ou assimilés, ainsi que celles des postes vitaux de distribution de gaz et d'électricité, ou celles des réservoirs de combustible et installations de chauffage seront conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Isle. Il en est de même pour tout aménagement de terrain susceptible de modifier l'écoulement des eaux superficielles, notamment les affouillements et exhaussements du sol.

Article N 3 – Accès et voirie

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article N 4 – Desserte par les réseaux

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions autorisées à l'article N2 doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

Article N 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions autorisées à l'article N 2 doivent être implantées à 75 mètres au moins de l'axe de la RN 221 (hors exceptions mentionnées à l'article L111.7 du Code de l'Urbanisme) et à 15 mètres au moins de l'axe des autres voies publiques.

Dans les cas visés à l'article N 2, l'extension d'une construction existante peut s'implanter différemment en fonction des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- Pour les travaux d'extension visés à l'article N 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessous.
- Pour les bâtiments annexes visés à l'article N 2, dont la hauteur totale n'excède pas 4,50 mètres.

- Pour les ouvrages techniques et travaux désignés à l'article N 2.

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

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

Non réglementée.

Article N 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions autorisées dans les secteurs Nv, NL et Nj est limitée à 10% de la superficie du terrain d'assiette.

Article N 10 – Hauteur maximale des constructions

- a/ La hauteur des constructions à usage d'habitation ou des constructions assimilées autorisées à l'article N 2 ne doit pas excéder soit R+1.
- b/ Dans le cas d'extension de constructions existantes visées à l'article N 2, la hauteur à l'égout du toit de la construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus de 1 mètre.
- c/ La hauteur des annexes autorisées à l'article N 2, ainsi que des constructions autorisées dans le secteur Nj, ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout.
- d/ La hauteur des installations techniques nécessaires au fonctionnement de la zone NL est limitée à 15 mètres. La hauteur des installations ponctuelles (chapiteaux, etc.) est limitée à 25 mètres.
- e/ Elle n'est pas réglementée pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

Article N 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

❖ Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie des paysages naturels ou urbains environnants.

Les travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées au Titre III présent règlement.

❖ Prescriptions particulières

a/ Façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings, etc.) ne doivent pas être utilisés à nu.

b/ Annexes et extensions

Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, sont soumis aux mêmes règles que les constructions principales.

Article N 12 – Stationnement

Non réglementé.

Article N 13 – Espaces libres, aires de jeux, aires de loisirs et plantations

❖ Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

❖ Plantations

Non règlementé.

❖ Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par les articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme, comme rappelé au titre III du présent règlement.

❖ Espaces libres et espaces paysagers identifiés au titre de la Loi Paysages

L'intervention sur les espaces libres et les espaces paysagers identifiés au titre de la Loi Paysages (retranscrite aux articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme) est soumise à déclaration. Les prescriptions particulières affectées aux éléments patrimoniaux identifiés sont énoncées en titre III du présent règlement.

❖ Espaces libres dans les secteurs inondables

L'intervention sur les espaces libres en secteur inondable identifiés au titre de l'article R.123-11.b) du Code de l'Urbanisme ne devra pas compromettre le libre écoulement des eaux et devra se conformer aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI). Ces dispositions sont rappelées au titre III du présent règlement.

Article N 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS.

Article N 15 – Performances énergétiques et environnementales

- a/ Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est

autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

- b/ Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.
- c/ Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Article N 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

ZONE 1N

ZONE NATURELLE AFFECTEE AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A USAGE DE LOISIRS ET DE PLEIN AIR

Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains localisés dans des sites naturels agréables et de qualité qui constituent un territoire d'accueil privilégié pour les activités liées au sport, au plein air, au loisir ou à l'accueil touristique.

Une partie de la zone 1N est concernée par un risque d'inondation du Manoire : une trame spécifique identifie les secteurs dans lesquels s'appliquent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi).

Cette zone est traversée par les emprises publiques du chemin de fer.

Article 1N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières citées à l'article 1N 2.

Article 1N 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- a/ Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises **à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone** :
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics, à l'activité ferroviaire ou d'intérêt collectif ;
 - Les constructions, installations et équipements liés aux activités sportives, de loisirs et de plein air, ainsi qu'à l'accueil touristique ;
 - Les terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
 - Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des établissements et installations implantées dans la zone ;
 - Les bâtiments annexes des constructions et installations visées ci-dessus, tels que garages, remises, abris ;
 - Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- b/ Les constructions et installations désignées précédemment, sont admises, **à condition de respecter les prescriptions relatives aux trames réglementaires particulières identifiées sur le plan de zonage (rappelées au titre III du présent règlement)** et à condition de respecter les règles ci-après du règlement de zone.

- c/ Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation identifiés au titre de l'article R.123-11.b) du Code de l'Urbanisme, les modalités d'implantation des niveaux planchers habitables ou assimilés, ainsi que celles des postes vitaux de distribution de gaz et d'électricité, ou celles des réservoirs de combustible et installations de chauffage seront conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Isle. Il en est de même pour tout aménagement de terrain susceptible de modifier l'écoulement des eaux superficielles, notamment les affouillements et exhaussements du sol.

Article 1N 3 – Accès et voirie

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

❖ Accès

- a/ Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- b/ Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

❖ Voirie

Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux constructions qu'elles doivent desservir.

Article 1N 4 – Desserte par les réseaux

❖ Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

❖ Assainissement des eaux usées

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

❖ Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe au droit du terrain d'assiette. A défaut, ils ne doivent pas faire obstacle à leur libre écoulement.

Article 1N 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 1N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Ces dispositions s'appliquent le long des voies publiques existantes, à créer, ou à modifier, et des emprises publiques.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 75 mètres au moins de l'axe de la RN 221.

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies. Toutefois, lorsque l'alignement de la voie est défini, elles doivent être implantées à 5 mètres au moins dudit alignement.

Des implantations ne respectant pas le retrait minimum prévu au paragraphe ci-dessus peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Article 1N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article 1N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas de pièce habitable ou assimilée.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Article 1N 9 – Emprise au sol

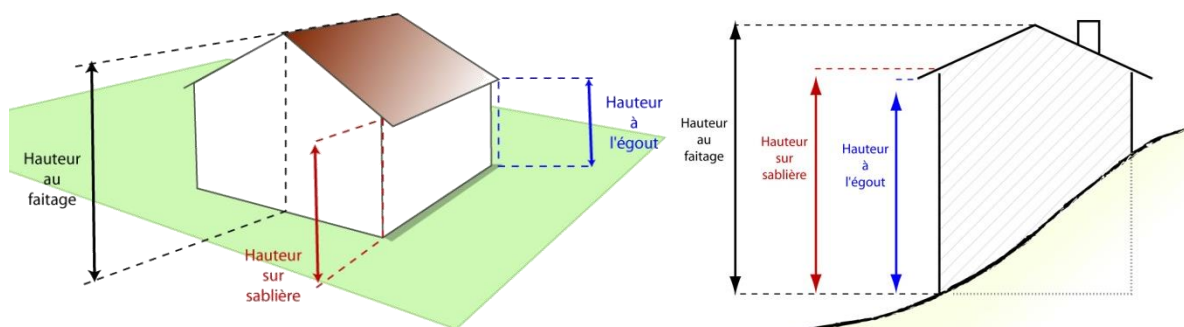
L'emprise au sol des constructions est limitée à 10 % de la surface du terrain.

Article 1N 10 – Hauteur maximale des constructions

❖ Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Elle est mesurée en tout point du bâtiment, quelle que soit la topographie.

Les hauteurs des parties du bâtiment telles que les ouvrages techniques, les cheminées, les conduits d'aération, cages d'ascenseurs, etc. sont exclues du calcul.



❖ Règle

- a/ **La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout.**
- b/ Elle n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques ou travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Article 1N 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 1N 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les équipements accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de ladite capacité.

Article 1N 13 – Espaces libres, aires de jeux, aires de loisirs et plantations

Non réglementé.

Article 1N 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS.

Article 1N 15 – Performances énergétiques et environnementales

- a/ Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.
- b/ Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.
- c/ Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Article 1N 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE III. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX TRAMES REGLEMENTAIRES REPORTEES AU ZONAGE

EMPLACEMENTS RESERVES (ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME)

Représentation graphique et inventaire associé

Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan de zonage du PLU.

Les emplacements réservés sont listés dans le présent règlement avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires (pages suivantes).

Dispositions réglementaires

Le propriétaire d'un terrain réservé par le Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, **peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain sous certaines conditions**, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement a été réservé (conformément à l'article L152-2 du Code de l'Urbanisme).

Si la levée de la réserve sur un terrain intervient en cours de validité du PLU, les règles de construction applicables au dit terrain deviennent, sauf modification du PLU, celles qui s'appliquent à la zone ou au secteur englobant le terrain.

N°	DESIGNATION DE L'OPERATION	BENEFICIAIRES	SURFACE en m²
1	Route de Lyon - avenue Paul Vaillant Couturier Création d'un carrefour	Commune	467
2	Aménagement d'un espace paysager - Pey Harry	Commune	21961
3	Av Paul Vaillant Couturier / sortie de Pey Harry	Commune	926
4	création d'un carrefour avenue Edouard Boisserie - rue Gaston Monmousseau	Commune	4341
5	Création d'un cheminement piéton Impasse Vincent Legoff	Commune	300
6	Carrefour / giratoire route de Lyon - boulevard du Petit Change	Commune	586
7	Carrefour / giratoire entre la CD5 / Le Suchet et desserte de la RD5	Commune	1296
8	Carrefour avenue Edouard Boisserie / rue de la Liberté	Commune	1154
9	Carrefour route de Bauchaud (VC 206) / chemin de Bauchaud.	Commune	1565
10	Carrefour chemin de Bauchaud / route de Combe Neuve	Commune	966
11	Création d'un accès - Le Suchet	Commune	712
12	Création d'une voie structurante - rue Yves Farges / Paul Vaillant Couturier	Commune	3230
13	Création d'un espace de retournement chemin du Lac Mayou	Commune	246
14	Création d'une place de retournement rue Albert Camus	Commune	466

15	Création d'un espace de retournement rue Vincent Le Goff	Commune	319
16	Création d'un espace de retournement rue Charles Schwartz	Commune	862
17	Création d'un espace de retournement rue Georges Joyeux	Commune	1081
18	Création d'une voie de désenclavement - La croix Bertrix / rue Yves Farges	Commune	306
19	Aménagement d'un bassin au sud de Beauchaud	Commune	2984
20	SDIS	Commune	447
21	Création d'une voie de désenclavement - Zone 1AUh de la Filolie Nord	Commune	2406
22	Création d'une voie de désenclavement - Zone AU de Bauchaud / route de Combe Neuve	Commune	1980
23	Création d'un rond point - Avenue Marcel Paul Rayon = 20m	Commune	1254
24	Création d'une desserte - Avenue Benoit Frachon	Commune	1784
25	Création de la voie de desserte - Chemin de Peychaudou	Commune	2227
26	Création de la voie de desserte - Chemin des Grands Chênes	Commune	274
27	Création de la voie de desserte - Route de Combe Neuve (vc 205)	Commune	2959
28	Habitat - Jaunour	Commune	6532
29	Alignements de la rue Danièle Casanova	Commune	52
30	Sécurisation du carrefour avenue Henri Deluc Rayon = 20m	Commune	1254
31	Création d'un équipement public	Commune	13416
32	Délaissé RD 5	Commune	600
33	Création d'un chemin piéton av. Boiserie / Le Biarneix Largeur 5m	Commune	1308
34			5173
36	Voie verte	Commune	6521
37	Equipement public rue Gaston Monmousseau	Commune	1356
38	Création d'une liaison piétonne rue du 19 mars 1962 / Les Hauts d'Agora Largeur 6m	Commune	404
39	Création d'une voie de liaison route de Bauchaud / zone AU de Coulaud largeur 5m	Commune	974
40	Maison	Commune	1365
41	Création d'un chemin piéton- route de Jaunour / Zone 1AU du Suchet	Commune	768
42	Aménagement d'un rond point - Route des Grands Chênes	Commune	1254
43	Création d'une liaison rue Edison / Stade Jules DUBOIS	Commune	230
44	Création d'une voie verte	Commune	1663

45	Création du réseau eaux pluviales : de la RD 5 E2 (av. Firmin Bouvier) largeur 5m	Commune	1720
46	Création d'un bassin d'eaux pluviales au Val d'Atur	Commune	2305
47	Aménagement d'un espace vert Le Petit Change et aménagement d'une liaison piétonne	Commune	4932
48	Création de commerces / services / logement.	Commune	2174
49	liaison piétonne / Prolongement de la voie verte en bordure de l'Isle	Commune	458
50	Création d'un cheminement piéton largeur 4m	Commune	278
51	Sécurisation du carrefour - Avenue Edouard Boissarie / Impasse de la Siauzet		1154
52	Aménagement d'un espace public paysager	Commune	12065
53	Aménagement d'un espace public paysager - bord de l'Isle	Commune	168514
54	Aménagements de routes nationales -RN 2089 de St Laurent sur Manoire à la RN 221	Etat	79381
55	Enfouissement de ligne à haute tension largeur 10m	EDF	14670
56	Enfouissement de ligne à haute tension	EDF	424
57	Création d'un accès routier au Suchet et aménagement d'un espace public	Commune	2575
58	Habitat - Ponteix	Commune	23574
59	Création d'un bassin de rétention d'eaux pluviales - route de Combe Neuve	Commune	8425
60	Economie - Avenue Marcel Paul	Commune	7027
61	Création d'une liaison - Impasse Jean Dupuis/Rue des Bains	Commune	446
62	Création d'un espace paysager tampon -les Rebières	Commune	8520
63	Création d'un équipement public - Montplaisir	Commune	2681
64	Aménagement du carrefour - Avenue Benoit Frachon	Commune	1265
65	Création d'un cheminement piéton - lieux dits Le Cros largeur 4m	Commune	864
66	Création d'un cheminement piéton - avenue de la Résistance / chemin rural	Commune	40
67	Création d'un équipements publics et bâtiments en lien avec la formation	Commune	31378
68	Création d'un rond point - Avenue Benoit Frachon /avenue Firmin Bouvier (Rayon = 22m)	Commune	1518
69	Aménagement d'une voie de desserte interne avenue Benoit Frachon / avenue Firmin Bouvier	Commune	10920
70	Agrandissement de l'école - Cité Bel Air	Commune	1308
71	Création d'une voirie - Le Suchet	Commune	2082
Total			490978

ESPACES BOISES CLASSES (ARTICLES L.113-1 ET L113-2 DU CODE DE L'URBANISME)

Représentation graphique et inventaire associé

Les Espaces Boisés Classés sont tramés sur le plan de zonage du PLU.

Dispositions réglementaires

Conformément aux articles L.113-1 et L113-2 et R.123-11 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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

Un classement en EBC induit :

- l'inconstructibilité du terrain concerné,
- le refus de demande d'autorisation de défrichement,
- l'interdiction d'exploitation de gisements miniers,
- l'interdiction de caravanes,
- l'obligation de déclaration de coupes et d'abattages.

Toute atteinte à un EBC doit être motivée.

Néanmoins, un classement en EBC permet l'entretien du boisement (tout ce qui est abattu devant être replanté ou devant pouvoir se régénérer) et les coupes et abattages déclarés et autorisés (Code de l'urbanisme, article R.130-1).

PREVENTION DES RISQUES (ARTICLE R.123-11.B) DU CODE DE L'URBANISME)

Représentation graphique et inventaire associé

Les zones de risques sont tramées sur le plan de zonage du PLU.

Dispositions réglementaires

Conformément à l'article R.123-11.b) du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent identifier les zones de risques.

La commune est soumise à plusieurs risques naturels. Les aléas de chacun d'eux varient en fonction des secteurs de la commune.

- Dès lors qu'une parcelle ou qu'une construction est identifiée sur le document graphique, le pétitionnaire ou l'aménageur doit se reporter aux dispositions suivantes (en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme).
- **Les Plans de Prévention des Risques sont des Servitudes d'Utilité Publique dont les règles s'imposent à celles du présent Plan Local d'Urbanisme.**

INVENTAIRE LOI PAYSAGES (ARTICLES L.151-19 ET L151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Représentation graphique et inventaire associé

L'inventaire au titre de la Loi Paysages retranscrite aux articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme est présenté dans ce règlement (caractéristiques des éléments identifiés, prescriptions réglementaires spécifiques).

Ces éléments sont reportés sur le plan de zonage du PLU.

Une typologie simple distingue :

- les ensembles urbains particuliers,
- les "châteaux",
- les maisons,
-

Dispositions réglementaires

En application des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme identifie et localise les éléments de paysage et délimite des immeubles et des sites à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

Une identification au titre de cet inventaire induit l'obligation de demande de permis de démolir (Code de l'urbanisme, article R.421-28).

Toute atteinte à un élément paysager repéré doit être motivée.

Dès lors qu'une parcelle ou qu'une construction est identifiée sur le document graphique, le pétitionnaire ou l'aménageur doit, en plus des dispositions réglementaires affectées à chaque type de zone correspondante (Titre II), se reporter aux dispositions suivantes :

➤ Prescriptions applicables aux édifices existants et repérés ci-dessus :

- Les édifices seront conservés en l'état. Les restaurations, agrandissements ou surélévations des édifices devront respecter le caractère architectural originel de la construction.
- Les matériaux utilisés dans le cadre des aménagements éventuels devront s'harmoniser avec le caractère naturel et pittoresque du site : les aménagements d'architecture contemporaine originale sont possibles dans la mesure où ils contribuent à mettre en valeur les édifices.

➤ **Prescriptions supplémentaires applicables aux constructions et aménagements nouveaux autorisés aux articles 1 et 2 du règlement de la zone correspondante :**

- Une même construction devra faire preuve d'une même unité d'aspect.
- Seront proscrits :
 - Les matériaux ou procédés de mise en œuvre visant à imiter d'autres matériaux,
 - Les matériaux de caractère précaire,
 - Les mises en œuvre en contradiction manifeste avec les règles de l'art de construire.
- Les aménagements d'accès au public (escaliers, cheminements) devront respecter le caractère naturel originel du site. L'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.

➤ **Prescriptions applicables aux plantations et espaces libres ou jardinés :**

- Les plantations seront conservées et entretenues.
- Les arbres et haies abattus seront replantés : les essences utilisées seront en adéquation avec le site.
- Les espaces libres mettant en valeur les édifices seront maintenus.
- Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre paysager de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.

Inventaire "Loi Paysages" (art. L. 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)					
Numéro	Désignation	Lieux-dits	N°parcelle	Caractéristiques	
1	Guinguette de Barnabé et son parc	Cité Bel Air	AC43-44-45	7 250	m²
2	Habitat Camp des Américains 1917	Cité Bel Air	AA203, 204, 206, 207, 210, 211, 213, 214, 219, 220 à 339, 344 à 367, 372, 373, 383, 384, 386 à 388, 396, 397, 402, 431 à 438, 440, 444, 445, 451, 452, 4610 à 462, 476, 477, 480 à 485, 488 à 500	59 675	m²
3	Pigeonnier	Cité Bel Air	AC149	140	m²
4	Moulin de Lesparat	Lesparat	AC57,60, 63, 66, 67,18, 19, 216, 22, 32, 33	15 600	m²
5	Maison bourgeoise et son parc	Landry	AI3, 137 à 139	7 354	m²
6	Ferme	La Filolie	BL49 AW65,68,46 à 52	15 960	m²
7	Maison bourgeoise et son parc	La Rinolpnie	BI69	10 768	m²

8	Ferme	Bareyrrou	AL23, 3	23 461	m²
9	Maison bourgeoise, ses dépendances et son parc	Les Rebières	BC12, 105	12 427	m²
10	Village historique du Suchet	Le Suchet	AM281 AL6,9,156, 158,62 à 64	34 380	m²
11	Château	Tuloup	AP257,258	6 029	m²
12	Ensemble d'habitat historique	Beauregard	AS389, 26à 28	14 208	m²
13	Maison de Consul	La Rinolphie	BI57	7 518	m²
14	Espace boisé	Av. Paul Vaillant Couturier	AS422-423	29 864	m²
15	Villa des années 60	Combe neuve	BH22	4 442	m²
16	Château et ses dépendances	Boulevard Petit Change	AC138	1 360	m²
17	Espace paysager	Pey Harry	AS385-387	5 120	m²
18	Espace boisé	Pey Harry	BN16	4 631	m²
19	Espace paysager	Avenue Emile Zola	AZ27	4371,07	
20	Espace boisé	Lesparat	AC154	1 620	m²
21	Espace boisé	Le Cros	AT 19,174 AV 77,79,106,107, 108,110, 237, 243,244,247,255,259,260,279 AX91	69 153	m²
22	Espace boisé	Les Brandes	AT 182,183	4 014	m²
23	Espace boisé	Les Brandes	AV 75	1 433	m²
24	Espace boisé	Avenue Emile Zola	AY 80	5 766	m²
25	Espace boisé	Le Bled	AY 46	11 444	m²
26	Espace boisé	Le Bled	AX 140,142,143	3 634	m²
27	Espace boisé	Le Bled	AX 132	29 982	m²
28	Espace boisé	Pey Harry	AR159	3505	m²
29	Parc Paysager	Lamoura	AZ 36,65, 14, 20, 66, 79	77 803	m²
30	Espace boisé	Bonabeau	AZ 55,57,59,63 AW 25	32 145	m²
31	Espace boisé	La Filolie	AW 42,43,44	15 066	m²
32	Espace boisé	Le Frondal	BM 17	72 349	m²
33	Espace boisé		BM 14	3 951	m²
34	Espace boisé		BK 81	5 560	m²
35	Espace boisé	Les Brandes	AT19	20 515	m²
36	Espace boisé	Le Terme Rouge	AP359	466	m²
37	Espace boisé	Montplaisir	AP259	4 985	m²
38	Espace boisé	Pay Harry	AS 34-363-359-358	5 415	m²

39	Parc Paysager	Beauregard	AS 134	3 939	m²
40	Parc Paysager	Bareyou	AL 128-128-130-131-132	2 076	m²
41	Espace boisé	Le Foundal	BM27	133 531	m²
42	Espace boisé	Combe de l'Eglise	BL29	230 410	m²
43	Espace boisé	La Fillolie Nord	AW39-40	16 083	m²
44	Espace boisé	La Fillolie Nord	AW36	7 853	m²

PERIMETRE D'ATTENTE DE PROJET (ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME)

Représentation graphique et inventaire associé

Une trame particulière identifie des périmètres d'attente de projet sur le plan de zonage du PLU.

Dispositions réglementaires

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, une "zone de servitude de projet" génère les prescriptions suivantes :

Secteur 1 (zone d'activités) :

- Seules sont autorisées :
 - les constructions et installations d'une superficie inférieure à 150 m² de surface de plancher,
 - les travaux ayant pour objet l'adaptation des constructions existantes (avant la date d'approbation du PLU),
 - le changement de destination des constructions existantes (avant la date d'approbation du PLU),
 - la réfection des constructions existantes (avant la date d'approbation du PLU),
 - l'extension des constructions existantes (avant la date d'approbation du PLU) dans la limite de 150 m² de surface de plancher réalisés en une ou plus fois.
- Cette servitude de projet a une durée maximale de 5 ans qui court à compter de la date d'approbation du présent PLU.
- A défaut de projet approuvé par le Conseil Municipal dans les 5 ans, la servitude est levée et le règlement s'applique sans restriction.

Secteur 2 (Cité Bel Air et Barnabé) :

- Seules sont autorisées :
 - les constructions et installations d'une superficie inférieure à 50 m² de surface de plancher,
 - les travaux ayant pour objet l'adaptation des constructions existantes (avant la date d'approbation du PLU),
 - le changement de destination des constructions existantes (avant la date d'approbation du PLU),
 - la réfection des constructions existantes (avant la date d'approbation du PLU),
 - l'extension des constructions existantes (avant la date d'approbation du PLU) dans la limite de 50 m² de surface de plancher réalisés en une ou plus fois.
- Cette servitude de projet a une durée maximale de 5 ans qui court à compter de la date d'approbation du présent PLU.
- A défaut de projet approuvé par le Conseil Municipal dans les 5 ans, la servitude est levée et le règlement s'applique sans restriction.

Département de la Dordogne

Commune nouvelle Boulazac Isle Manoire

PLU de la commune déléguée de BOULAZAC

4.1 - Règlement écrit

Cachet et visas

Délibération du Conseil communautaire approuvant le
Plan Local d'urbanisme en date du 30 juin 2016

Sommaire

Titre I. Dispositions générales _____

Titre II. Dispositions applicables à chaque zone _____

Dispositions applicables aux zones urbaines _____ 9

Zone Ua 10

Zone Ub 17

Zone Uc 25

Zone Uy 34

Dispositions applicables aux zones à urbaniser _____ 42

Zone 1AU 43

Zone AU 53

Dispositions applicables à la zone agricole _____ 56

Zone A 57

Dispositions applicables aux zones naturelles _____ 62

Zone N 63

Zone 1N 69

Titre III. Dispositions spécifiques aux trames réglementaires reportées au zonage _____

Emplacements réservés (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme) 75

Espaces Boisés Classés (articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme) 78

Prévention des risques (article R.123-11.b) du Code de l'Urbanisme) 79

Inventaire Loi Paysages (articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme) 80

Périmètre d'attente de projet (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme) 84

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.151-8 à L151-42 et R.151-27 à R151-49 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 – Champ d'application territorial du plan

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

Article 2 – Portée respective du règlement à l'égard des autres réglementations relatives à l'occupation des sols

- 1) Sont et demeurent applicables sur le territoire concerné sans que cette liste soit limitative :
 - Concernant le **permis de construire, le permis d'aménager et le certificat d'urbanisme** : se reporter notamment aux articles L.421-1 à L.421-9 du Code de l'Urbanisme (permis de construire et permis d'aménager) ; les articles R.111-2, R.111-3, R.111-4, R.111-14, R.111-14-1, R.111-14-2 et R111-21 du Code de l'Urbanisme (permis de construire) ; les articles L.410-1 et R.410-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (certificats d'urbanisme) ;
 - Les **défrichements** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés en application des articles L.311-1 à L.311-5 et R.311-1 à R.313-3 du Code forestier. En application de l'article R.431-19 du Code de l'Urbanisme, la décision d'autorisation de défricher est une pièce constitutive du dossier de permis de construire.
 - En cas de **lotissement** (articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) : au regard de l'article R.123-10.1 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble des articles du règlement sera applicable à chaque lot.
 - Les **travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable** sont mentionnés à l'article R.421-9 du Code de l'Urbanisme : exhaussements et affouillements de sol, clôtures, aménagement portant atteinte à un élément patrimonial identifié dans le Plan Local d'Urbanisme ou par délibération municipale.
 - Le **permis de démolir**, conformément aux articles R.421-26 à R.421-29, R.451-1 et suivants, L.451-1 à L.451-3 du Code de l'Urbanisme, est exigé sur l'ensemble du territoire. Le permis de démolir, comme le permis de construire, s'étend à tous les types d'ouvrage (bâtiments, aménagement d'espaces publics, porches, murs de clôture et de soutènement, etc.).
 - Le **stationnement des caravanes, le camping et le caravanage** sont notamment réglementés par les articles L.444-1, R.443-2 et suivants du Code de l'Urbanisme (camping et caravanage) ; R.111-37 à R.111-40 du Code de l'Urbanisme (stationnement des caravanes).
 - Les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations concernant :
 - le Droit de Préemption Urbain (servitude d'urbanisme pouvant être instituée sur tout ou partie des zones U et AU),
 - les articles du Code Civil fixant les règles de constructibilité.

- Avant sa réalisation, **toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public départemental**, de création d'accès en bordure de route départementale, de demande de rejet dans le réseau départemental, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département.
 - Les **accès** sur les routes communales et intercommunales feront obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès de la collectivité compétente.
 - Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, **les projets d'aménagements affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles** sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.
 - Les dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une voie classée à grande circulation
 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le Code Forestier (articles L 311-1 à L 311-5 et R.311-1 à R.313-3)
 - Les dispositions du Code de l'Environnement relatives aux **eaux pluviales**.
- 2) Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe « liste des servitudes d'utilité publique » du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L151-43 du Code de l'Urbanisme.

Article 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et en zones naturelles et forestières, délimitées au plan de zonage (pièce n°4) et désignées par les indices ci-après :

Les zones urbaines

- ▶ **Ua** : zone d'urbanisation dense recouvrant le centre-ville "AGORA" (habitat - commerces - services).
- ▶ **Ub** : zone urbaine de densité moyenne recouvrant en grande partie la cité Bel Air. Elle comprend plusieurs secteurs :
 - **Secteur Ub**, recouvrant les extensions denses du centre-ville.
 - **Secteur Uba**, recouvrant le camp américain de la "Cité Bel-Air".
 - **Secteur Ubb**, recouvrant le quartier « Barnabé »
- ▶ **Uc** : zone urbaine à caractère résidentiel.
- ▶ **Uy** : zone d'accueil pour les activités. Elle comprend plusieurs secteurs :
 - **Secteur Uy**, recouvrant les espaces dédiés aux activités économiques diversifiées (industrie, artisanat, commerces, hôtellerie-restauration, bureaux, logements).
 - **Secteur Uyf**, recouvrant les espaces dédiés au pôle de formation.

Les zones à urbaniser

- ▶ **1AU** : zone d'urbanisation future ouverte à l'urbanisation sous certaines conditions. Elle comprend plusieurs secteurs :
 - **Secteur 1AUz**, recouvrant le site de projet de renouvellement urbain et de modernisation de la zone économique, en extension du centre-ville et le long de l'avenue Marcel Paul, à vocation mixte. Ce site sera aménagé par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble en plusieurs tranches.
 - **Secteurs 1AUha et 1AUhb**, recouvrant les secteurs de développement à dominante habitat : Le Suchet, La croix Bertrix / Peychaudou, Val d'Atur / Le Tuloup, Beauchaud, Les Rebières.
- ▶ **AU** : zone à urbaniser à long terme (après ouverture par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme), intégrant un secteur AUe destiné aux équipements : Val d'Atur / Puy Harry, Champ de Marsicou, La Fillolie, Le Bianeix, Le Grand Lac, Les Angès, Beauchaud.

La zone agricole

- **A** : zone naturelle protégée pour préserver l'activité agricole recouvrant les espaces agricoles.

Les zones naturelles et forestières

- ▶ **N** : zone naturelle à protéger en raison de la qualité de son paysage. Elle comprend plusieurs secteurs :
 - **Secteur N**, recouvrant les espaces naturels *stricto sensu*.
 - **Secteur Nv**, secteur accueillant l'aire d'accueil des gens du voyage, concernés par les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).
 - **Secteur NL**, destiné à recevoir des manifestations et équipements de loisirs,
 - **Secteur Nj**, destiné à recevoir des jardins familiaux.
- ▶ **1N** : zone naturelle , autorisant la pratique du sport, les loisirs de plein air et l'accueil touristique.

Les trames particulières réglementaires venant se superposer aux zones précédentes :

- ▶ **Les emplacements réservés** aux logements, aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme) sont repérés sur les documents graphiques (pièce n°4) conformément à la légende ; ils se superposent au zonage. *Les dispositions réglementaires sont énoncées dans la partie « Dispositions spécifiques aux trames particulières reportées au plan de zonage » (titre III).*
- ▶ **Les secteurs repérés comme « périmètre d'attente de projet »** au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme. Ils sont reportés au document graphique. *Les dispositions réglementaires sont énoncées dans la partie « Dispositions spécifiques aux trames particulières reportées au plan de zonage » (titre III).*

- ▶ **Les Espaces Boisés Classés (EBC)** : les plans comportent aussi des terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont repérés conformément à la légende (Pièce n°4). Ils sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme. *Les dispositions réglementaires sont énoncées dans la partie « Dispositions spécifiques aux trames particulières reportées au plan de zonage » (titre III).*
- ▶ **Les éléments du paysage**, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Ces éléments se superposent au zonage et sont repérés sur le document graphique conformément aux articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme. *Les dispositions réglementaires sont énoncées dans la partie « Dispositions spécifiques aux trames particulières reportées au plan de zonage » (titre III).*
- ▶ **Les secteurs soumis à des risques** identifiés, dans le cadre de Plans de Prévention des Risques. Ces éléments se superposent au zonage et sont repérés sur le document graphique conformément à l'article R.123-11 b) du Code de l'Urbanisme. Ils sont mentionnés aux articles 1 et 2 du règlement de chaque zone concernée. Les éléments réglementaires en matière de risques et relevant d'une Servitude d'Utilité Publique figurent de manière exhaustive en annexes du Plan Local d'Urbanisme (pièce n°5 du dossier). *Les dispositions réglementaires sont énoncées dans la partie « Dispositions spécifiques aux trames particulières reportées au plan de zonage » (titre III).*

Article 4 – Adaptations mineures

Conformément aux dispositions des articles L.151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCE ET DE SERVICES

Caractère de la zone

Cette zone recouvre le centre-ville, de part et d'autre de la RD 5, entre les RD 6089 et 221. Il comprend notamment l'Hôtel de Ville, le centre culturel "AGORA", l'église, des logements H.L.M. et des hôtels. Il s'agit presque exclusivement de constructions récentes.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

Une partie de la zone Ua est concernée par un risque d'inondation de l'Isle : une trame spécifique identifie les secteurs dans lesquels s'appliquent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

Par ailleurs, cette zone est traversée par les emprises publiques du chemin de fer.

La zone Ua est en partie concernée par une servitude de projet.

Rappels relatifs à certaines occupations ou utilisations du sol

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2) Les secteurs intégrés dans le périmètre d'attente de projet sont concernés par des prescriptions particulières énoncées en titre III du présent règlement.

Article Ua 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions nouvelles à usage d'activité industrielle ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les terrains de camping ;
- les terrains de stationnement de caravanes ;
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules ;
- les constructions à usage agricole.

Article Ua 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- a/ Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article Ua 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services ou nécessaires à l'activité ferroviaire, sont autorisées **sous réserve** de respecter les **conditions** cumulatives suivantes :
- les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement ;
 - **les prescriptions relatives aux trames réglementaires particulières identifiées sur le plan de zonage et énoncées au titre III du présent règlement ;**
 - les règles ci-après du règlement de zone.
- b/ Les opérations d'aménagement respectant les objectifs de mixité sociale de l'habitat (application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme) sont autorisées **à condition** qu'au moins 25% de la surface de plancher générée par l'opération soient affectés à la construction de logements sociaux¹, dès lors que l'opération génère plus de 600 m² de surface de plancher affectés au logement.
- c/ Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation identifiés au titre de l'article R.123-11.b) du Code de l'Urbanisme, les modalités d'implantation des niveaux planchers habitables ou assimilés, ainsi que celles des postes vitaux de distribution de gaz et d'électricité, ou celles des réservoirs de combustible et installations de chauffage sont autorisés **à condition** qu'ils soient conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de l'Isle.
- d/ Tout aménagement de terrain susceptible de modifier l'écoulement des eaux superficielles, notamment les affouillements et exhaussements du sol, est autorisé **à condition** qu'il soit conforme aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de l'Isle.

Article Ua 3 – Accès et voirie

❖ Accès

- a/ Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- b/ Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- c/ Hors carrefour aménagé, aucun accès direct n'est autorisé le long de la RN 221.

¹ Un logement social est défini dans cet article comme un logement qui bénéficie, pour sa construction ou son entretien, de l'aide directe ou indirecte des pouvoirs publics – Etat et collectivités territoriales – et qui vise explicitement à loger les personnes à revenus modestes moyennant un loyer compatible avec leurs ressources, des constructions bénéficiant aux personnes âgées, des foyers jeunes travailleurs et des logements étudiants (apprentis – étudiants – adultes en formation professionnelle).

❖ Voirie

- a/ Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- b/ Les voies en impasse desservant plus de trois logements devront être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, tourne-bride, etc...).
- c/ Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Article Ua 4 – Desserte par les réseaux

❖ Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

❖ Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales

- a/ Les eaux usées de toute nature doivent être obligatoirement évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement s'il existe au droit du terrain d'assiette, dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur, quelle que soit la surface du terrain assiette de la construction.
- b/ Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux.

Article Ua 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec un retrait au moins égal à un mètre depuis la limite des voies et emprises publiques.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

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

Non réglementé.

Article Ua 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article Ua 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions n'est pas réglementée en zone Ua.

Article Ua 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

❖ Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

❖ Prescriptions particulières

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings, etc) ne doivent pas être utilisés à nu.

Le choix des matériaux pour les toitures en pentes est libre.

Les toitures prévues pour être en pente seront composées au minimum de 2 pentes sauf agrandissement.

En cas d'extension d'une construction existante, une pente unique pourra être autorisée dès lors qu'elle favorise l'intégration paysagère et architecturale de cette extension. L'extension devra être en harmonie avec les teintes et matériaux de la construction principale.

Article Ua 12 – Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

❖ Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement minimum par construction + 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher de la construction.
- Dans les lotissements ou opérations sous forme de permis groupé comprenant 10 logements ou plus, il doit être prévu, de plus, une aire de stationnement banalisée, à raison de 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher.

- Toute construction de logement collectif devra prévoir la réalisation d'un espace de stationnement destiné aux 2 roues, avec une taille minimale de 2 m². Cet espace doit être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- ❖ **Pour les constructions à usage de bureau, de commerce ou de services de plus de 200 m² de surface de plancher, y compris les bâtiments publics :**
 - 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de la construction.
 - 1 local deux-roues à raison de 0,75 m² par bureau.
- ❖ **Pour les hôtels et restaurants :**
 - 1 place de stationnement par chambre + 1 place par tranche de 5 m² de superficie de salle de restaurant.
- ❖ **Pour les équipements sportifs et culturels ou ceux accueillant du public :**
 - Il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations et des places de stationnement public disponibles dans un rayon de 300 mètres.

❖ **Cas particuliers**

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

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

Article Ua 13 – Espaces libres, aires de jeux, aires de loisirs et plantations

❖ **Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

❖ **Plantations**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre au moins pour huit places.

❖ **Espaces Boisés Classés**

Sans objet.

❖ **Espaces libres et espaces paysagers identifiés au titre de la Loi Paysages**

L'intervention sur les espaces libres et les espaces paysagers identifiés au titre de la Loi Paysage (retranscrite aux articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme) est soumise à déclaration. Les prescriptions particulières affectées aux éléments patrimoniaux identifiés sont énoncées en titre III du présent règlement.

❖ Espaces libres dans les secteurs inondables

L'intervention sur les espaces libres en secteur inondable identifiés au titre de l'article R.123-11.b) du Code de l'Urbanisme ne devra pas compromettre le libre écoulement des eaux et devra se conformer aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI). Ces dispositions sont rappelées au titre III du présent règlement.

Article Ua 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS.

Article Ua 15 – Performances énergétiques et environnementales

- a/ Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.
- b/ Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.
- c/ Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Article Ua 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles opérations d'aménagement ou de constructions devront permettre un raccordement au réseau très haut débit en positionnant à minima des fourreaux vides accessibles depuis l'espace public.

ZONE UB

ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCE ET DE SERVICES

Caractère de la zone

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

Elle comprend les secteurs suivants :

- ▶ **Secteur Ub**, recouvrant les extensions denses du centre-ville.
- ▶ **Secteur Uba**, recouvrant le camp américain de la "Cité Bel-Air".
- ▶ **Secteur Ubb**, recouvrant le secteur de « Barnabé »

Une partie de la zone Ub est concernée par un risque d'inondation de l'Isle : une trame spécifique identifie les secteurs dans lesquels s'appliquent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

Cette zone est concernée par 2 zones de projet.

Par ailleurs, cette zone est traversée par les emprises publiques du chemin de fer.

Rappels relatifs à certaines occupations ou utilisations du sol

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2) L'intervention sur les éléments patrimoniaux identifiés au titre de la Loi Paysages (retranscrite aux articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme) est soumise à déclaration. Les prescriptions particulières affectées aux éléments patrimoniaux identifiés sont énoncées en titre III du présent règlement.

Article Ub 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions nouvelles à usage d'activité industrielle ;
- les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes (avant la date d'approbation du PLU) ou installations, qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage résidentiel ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les terrains de camping, hormis dans le secteur Ubb ;
- les terrains de stationnement de caravanes, hormis dans le secteur Ubb ;
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules ;
- les constructions à usage agricole.

Article Ub 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- a/ Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article Ub 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services ou nécessaires à l'activité ferroviaire, sont autorisées **sous réserve** de respecter les **conditions** cumulatives suivantes :
- les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement ;
 - **les prescriptions relatives aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) jointes en pièce n°3 ;**
 - **les prescriptions relatives aux trames réglementaires particulières identifiées sur le plan de zonage et énoncées au titre III du présent règlement ;**
 - les règles ci-après du règlement de zone.
- b/ Les opérations d'aménagement respectant les objectifs de mixité sociale de l'habitat (application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme) sont autorisées **à condition** qu'au moins 25% de la surface de plancher générée par l'opération soient affectés à la construction de logements sociaux², dès lors que l'opération génère plus de 600 m² de surface de plancher destinés à l'habitat.
- c/ Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation identifiés au titre de l'article R.123-11.b) du Code de l'Urbanisme, les modalités d'implantation des niveaux planchers habitables ou assimilés, ainsi que celles des postes vitaux de distribution de gaz et d'électricité, ou celles des réservoirs de combustible et installations de chauffage sont autorisés **à condition** qu'ils soient conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Isle.
- d/ Tout aménagement de terrain susceptible de modifier l'écoulement des eaux superficielles, notamment les affouillements et exhaussements du sol, est autorisé **à condition** qu'il soit conforme aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Isle.

Article Ub 3 – Accès et voirie

❖ Accès

- a/ Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- b/ Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

² Un logement social est défini dans cet article comme un logement qui bénéficie, pour sa construction ou son entretien, de l'aide directe ou indirecte des pouvoirs publics – Etat et collectivités territoriales – et qui vise explicitement à loger les personnes à revenus modestes moyennant un loyer compatible avec leurs ressources, des constructions bénéficiant aux personnes âgées, des foyers jeunes travailleurs et des logements étudiants (apprentis – étudiants – adultes en formation professionnelle).

❖ Voirie

- a/ Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- b/ Les voies et les conditions de desserte des terrains prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectées.**
- c/ Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, aux engins techniques et aux engins de défense incendie, de faire aisément demi-tour.
- d/ Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Article Ub 4 – Desserte par les réseaux

❖ Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

❖ Assainissement des eaux usées

- a/ Les eaux usées de toute nature doivent être obligatoirement évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur, quelle que soit la surface du terrain assiette de la construction.
- b/ Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

❖ Assainissement des eaux pluviales

- a/ Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux.
- b/ En cas de lotissement ou de permis groupé, les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain de l'opération avant rejet dans le réseau.

Article Ub 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

❖ Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone

Les principes d'implantation des constructions prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectés.

En dehors des espaces concernés par les prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre des voies existantes, à modifier ou à créer, en fonction :

- D'une part des caractères architecturaux ou techniques des constructions limitrophes, ou, à défaut, de celles qui sont le plus proches ;
- Et d'autre part des conditions de sécurité.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. Cette distance ne pourra être inférieure à 3 mètres qu'en zone Uba.

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

Non réglementé.

Article Ub 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article Ub 10 – Hauteur maximale des constructions

- a/ Les prescriptions relatives aux hauteurs maximales de constructions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectées.
- b/ Dans le seul secteur Ub, en l'absence d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), la hauteur des constructions ne doit pas excéder R+2.
- c/ Dans le seul secteur Uba, en l'absence d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), la hauteur d'une construction ne doit pas excéder R+1.
- d/ La hauteur n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques ou travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, ni pour les constructions et installations à usage sportif.

Article Ub 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

❖ Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées au Titre III présent règlement.

❖ Prescriptions particulières

○ **Constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes**

a/ Façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings, etc.) ne doivent pas être utilisés à nu.

b/ Toitures

Le choix des matériaux pour les toitures en pentes est libre.

Les toitures prévues pour être en pente seront composées au minimum de 2 pentes. En cas d'extension d'une construction existante, une pente unique pourra être autorisée dès lors qu'elle favorise l'intégration paysagère et architecturale de cette extension.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.
- Lorsque les capteurs d'énergie solaire sont utilisés pour les parties de toiture intéressées.

c/ Annexes

Les bâtiments annexes tels que garages, abris ou remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales (teintes et matériaux en harmonie avec la construction principale). Toutefois, les bâtiments enterrés dans le terrain naturel peuvent être admis, à condition que cela favorise leur intégration au paysage environnant.

○ **Autres constructions**

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

○ **Clôtures**

Les clôtures édifiées en pierre, en maçonnerie, en bois, en tôle ou en tout autre matériau opaque sont réglementées comme suit :

- La hauteur des clôtures maçonnées, mesurée à partir du terrain naturel est limitée à 1,5 mètres, que ce soit en limite de l'emprise publique ou en limite séparative. Les clôtures maçonnées pourront être doublées d'une haie végétale ou d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur supérieure (sans dépasser 2 mètres).

- La hauteur des clôtures en limites séparatives entre deux terrains en pente sera limitée à 1,5 mètres. Elle sera mesurée à partir du terrain naturel, déduction faite de la moitié de la hauteur du mur de soutènement. Toutefois, pour des raisons de sécurité, lorsqu'elle surplombe un mur de soutènement, la hauteur de la clôture ne pourra pas être inférieure à 1 mètre.

Article Ub 12 – Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

❖ Pour les constructions à usage d'habitation

- 1 place de stationnement minimum par construction + 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher de la construction.
- Dans les lotissements ou opérations sous forme de permis groupé comprenant 10 logements ou plus, il doit être prévu, de plus, une aire de stationnement banalisée, à raison de 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher.
- Toute construction de logement collectif devra prévoir la réalisation d'un espace de stationnement destiné aux 2 roues, avec une taille minimale de 2 m². Cet espace doit être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

❖ Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat

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

❖ Pour les constructions à usage de bureau, de commerce ou de services de plus de 200 m² de surface de plancher, y compris les bâtiments publics

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de la construction.
- 1 local deux-roues à raison de 0,75 m² par bureau.

❖ Pour les hôtels et restaurants

- 1 place de stationnement par chambre + 1 place par tranche de 5 m² de superficie de salle de restaurant.

❖ Pour les équipements sportifs ou ceux accueillant du public

- Il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations et des places de stationnement public disponibles dans un rayon de 300 mètres.

❖ Cas particuliers

- Dans les secteurs Uba et Ubb, compte tenu de la configuration même du quartier, les dispositions des paragraphes ci-dessus, relatifs aux obligations de réalisation de places de stationnement, ne sont pas applicables. Seul le maintien ou la restitution des places de stationnement existantes est imposé.
- Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article Ub 13 – Espaces libres, aires de jeux, aires de loisirs et plantations

❖ Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

❖ Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre au moins pour huit places.

❖ Espaces libres et espaces paysagers identifiés au titre de la Loi Paysages

L'intervention sur les espaces libres et les espaces paysagers identifiés au titre de la Loi Paysages (retranscrite aux articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme) est soumise à déclaration. Les prescriptions particulières affectées aux éléments patrimoniaux identifiés sont énoncées en titre III du présent règlement.

❖ Espaces libres et espaces paysagers prescrits dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les principes en matière de préservation, de valorisation et d'aménagement des espaces libres et paysagers fixés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) jointes en pièce n°3 doivent être respectés.

❖ Espaces libres dans les secteurs inondables

L'intervention sur les espaces libres en secteur inondable identifiés au titre de l'article R.123-11.b) du Code de l'Urbanisme ne devra pas compromettre le libre écoulement des eaux et devra se conformer aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI). Ces dispositions sont rappelées au titre III du présent règlement.

Article Ub 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS.

Article Ub 15 – Performances énergétiques et environnementales

- a/ Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.
- b/ Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.
- c/ Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Article Ub 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles opérations d'aménagement ou de constructions devront permettre un raccordement au réseau très haut débit en positionnant à minima des fourreaux vides accessibles depuis l'espace public.

ZONE Uc

ZONE URBAINE A CARACTERE RESIDENTIEL

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des parties de la commune déjà urbanisées sauf le centre-ville et la Cité Bel Air.

Compte tenu du caractère des constructions existantes et de la localisation des territoires intéressés par rapport à l'organisation urbaine de la commune, l'affectation "résidentielle" de la zone sera traduite par l'interdiction des constructions à usage d'activité, à l'exception des activités tertiaires ne générant pas de nuisance pour les habitants.

Elle comprend les secteurs suivants :

- ▶ **Secteur Uc**, recouvrant les quartiers pavillonnaires.
- ▶ **Secteur Ucr**, recouvrant les villas du quartier résidentiel très aéré du Vessat, en raison de sa localisation et de ses caractéristiques géographiques et paysagères.

Une partie de la zone Uc est concernée par un risque d'inondation de l'Isle et du Manoire : une trame spécifique identifie les secteurs au Ponteix et à Lamoura dans lesquels s'appliquent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi).

Par ailleurs, cette zone est traversée par les emprises publiques du chemin de fer.

Rappels relatifs à certaines occupations ou utilisations du sol

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2) Lors de la demande de permis de construire ou d'aménager, conformément aux articles R.431-16.c) et R.441-6.b) du Code de l'Urbanisme, un document attestant de la conformité du projet d'installation d'Assainissement Non Collectif (ANC) au regard des prescriptions réglementaires, prévues à l'article L.2224-8 III du Code Général des Collectivités Territoriales, devra être fourni. Dans le cadre de l'instruction par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la conformité de l'installation d'ANC, il pourra notamment être demandé une étude de sol, pour l'unité foncière concernée.
- 3) L'intervention sur les éléments patrimoniaux identifiés au titre de la Loi Paysages (retranscrite aux articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme) est soumise à déclaration. Les prescriptions particulières affectées aux éléments patrimoniaux identifiés sont énoncées en titre III du présent règlement.
- 4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions des articles L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver et protéger.
- 5) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le Code Forestier (articles L.311-1 à L.311-5).

Article Uc 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions nouvelles à usage d'activité industrielle ;
- les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes (avant la date d'approbation du PLU) ou installations, qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage résidentiel ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les terrains de camping ;
- les terrains de stationnement de caravanes ;
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules ;
- les constructions à usage agricole.

Article Uc 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- a/ Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article Uc 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services ou nécessaires à l'activité ferroviaire, sont autorisées **sous réserve** de respecter les **conditions** cumulatives suivantes :
- les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement ;
 - **les prescriptions relatives aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) jointes en pièce n°3 ;**
 - **les prescriptions relatives aux trames réglementaires particulières identifiées sur le plan de zonage et énoncées au titre III du présent règlement ;**
 - les règles ci-après du règlement de zone.
- b/ Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation identifiés au titre de l'article R.123-11.b) du Code de l'Urbanisme, les modalités d'implantation des niveaux planchers habitables ou assimilés, ainsi que celles des postes vitaux de distribution de gaz et d'électricité, ou celles des réservoirs de combustible et installations de chauffage sont autorisés **à condition** qu'ils soient conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de l'Isle. Tout aménagement de terrain susceptible de modifier l'écoulement des eaux superficielles, notamment les affouillements et exhaussements du sol, est autorisé **à condition** qu'il soit conforme aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de l'Isle.

Article Uc 3 – Accès et voirie

❖ Accès :

- a/ Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- b/ Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- c/ Hors carrefour aménagé, aucun accès direct n'est autorisé le long de la RN 221.

❖ Voirie :

- a/ Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- b/ **Les voies et les conditions de desserte des terrains prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectées.**
- c/ Les voies en impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, aux engins techniques et aux engins de défense incendie, de faire aisément demi-tour.
- d/ Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Article Uc 4 – Desserte par les réseaux

❖ Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

❖ Assainissement des eaux usées

a/ Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être obligatoirement évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement s'il existe au droit du terrain d'assiette, dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur, quelle que soit la surface du terrain assiette de la construction.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'évacuation des eaux usées évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

b/ Dispositions applicables dans l'attente du réseau public

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition que les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente, etc...) et la nature du sol, permettent de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

c/ Terrains non raccordables au réseau public

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place

❖ Assainissement des eaux pluviales**a/ Dispositions générales**

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas de lotissement ou de permis groupé, les eaux pluviales doivent être collectées sur le terrain de l'opération avant rejet dans le réseau (dispositifs tampons).

b/ Terrains non raccordables au réseau public

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe au droit du terrain d'assiette. A défaut, ils ne doivent pas faire obstacle à leur libre écoulement.

Article Uc 5 – Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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

❖ Règle générale

Les constructions doivent être implantées à 3 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent :

- Lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état ;

- Pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

❖ **Règle particulière aux sites concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les principes d'implantation des constructions prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectés.

❖ **Règle particulière liée aux voies à grande circulation**

Le long des voies à grande circulation le recul minimum des de 75 mètres de l'axe de la chaussée, sauf étude dérogatoire spécifique (étude Amendement Dupont).

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Article Uc 9 – Emprise au sol

❖ **Définition**

L'emprise au sol correspond à projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, conformément à l'article R.420-1 du Code de l'Urbanisme.

❖ **Règle**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50% de la superficie du terrain dans le reste de la zone Uc. L'emprise maximale est fixée à 30% dans la zone UCr.

Article Uc 10 – Hauteur maximale des constructions

- a/ Les prescriptions relatives aux hauteurs maximales de constructions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectées.
- b/ En l'absence d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), la hauteur des constructions ne doit pas excéder R+1.
- c/ Elle n'est pas réglementée pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

Article Uc 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

❖ Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées au Titre III présent règlement.

❖ Prescriptions particulières

○ **Constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes**

a/ Façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings, etc.) ne doivent pas être utilisés à nu.

b/ Toitures

Le choix des matériaux pour les toitures en pentes est libre.

Les toitures prévues pour être en pente seront composées au minimum de 2 pentes. En cas d'extension d'une construction existante, une pente unique pourra être autorisée dès lors qu'elle favorise l'intégration paysagère et architecturale de cette extension.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.
- Lorsque les capteurs d'énergie solaire sont utilisés pour les parties de toiture intéressées.

c/ Annexes et extensions

Les bâtiments annexes tels que garages, abris ou remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales (teintes et matériaux en harmonie avec la construction principale). Toutefois, les bâtiments enterrés dans le terrain naturel peuvent être admis, à condition que cela favorise leur intégration au paysage environnant.

○ **Autres constructions**

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur : parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,

○ **Terrassements et traitement des abords**

L'implantation des constructions individuelles sur des déblais ou emblais ne devra pas créer de modification importante du terrain.

Les talus recevront un aménagement paysager.

○ **Clôtures**

Les clôtures édifiées en pierre, en maçonnerie, en bois ou en tout autre matériau opaque sont règlementées comme suit :

- La hauteur des clôtures maçonnées, mesurée à partir du terrain naturel est limitée à 1,5 mètres, que ce soit en limite de l'emprise publique ou en limite séparative. Les clôtures maçonnées pourront être doublées d'une haie végétale ou d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur supérieure (sans excéder 2 mètres).
- La hauteur des clôtures en limites séparatives entre deux terrains en pente sera limitée à 1,5 mètres. Elle sera mesurée à partir du terrain naturel, déduction faite de la moitié de la hauteur du mur de soutènement. Toutefois, pour des raisons de sécurité, lorsqu'elle surplombe un mur de soutènement, la hauteur de la clôture ne pourra pas être inférieure à 1 mètre.

Article Uc 12 – Stationnement

Les habitations autorisées devront disposer d'emplacements pour le stationnement en dehors du domaine public. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

- 1 place de stationnement minimum par construction + 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher de la construction.
- Dans les lotissements ou opérations sous forme de permis groupé comprenant 10 logements ou plus, il doit être prévu, de plus, une aire de stationnement banalisée, à raison de 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher.
- Toute construction de logement collectif devra prévoir la réalisation d'un espace de stationnement destiné aux 2 roues, avec une taille minimale de 2 m². Cet espace doit être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cas particuliers

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

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

Article Uc 13 – Espaces libres, aires de jeux, aires de loisirs et plantations

❖ Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

La part minimale de la surface du terrain traitée en espaces verts est de 50% dans la zone Uc. Cette part minimale sera de 70% dans le seul secteur Ucr ;

❖ Plantations

Non réglementé.

❖ Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par les articles L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme, comme rappelé au titre III du présent règlement.

❖ Espaces libres et espaces paysagers identifiés au titre de la Loi Paysages

L'intervention sur les espaces libres et les espaces paysagers identifiés au titre de la Loi Paysages (retranscrite aux articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme) est soumise à déclaration. Les prescriptions particulières affectées aux éléments patrimoniaux identifiés sont énoncées en titre III du présent règlement.

❖ Espaces libres et espaces paysagers prescrits dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les principes en matière de préservation, de valorisation et d'aménagement des espaces libres et paysagers fixés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) jointes en pièce n°3 doivent être respectés.

❖ Espaces libres dans les secteurs inondables

L'intervention sur les espaces libres en secteur inondable identifiés au titre de l'article R.123-11.b) du Code de l'Urbanisme ne devra pas compromettre le libre écoulement des eaux et devra se conformer aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI). Ces dispositions sont rappelées au titre III du présent règlement.

Article Uc 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS.

Article Uc 15 – Performances énergétiques et environnementales

- a/ Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.
- b/ Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.
- c/ Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Article Uc 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ZONE UY

ZONE URBAINE AFFECTEE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES

Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains équipés ou à équiper destinés aux implantations ou extensions de constructions et installations à usage d'activité commerciale, artisanale ou industrielle.

Elle comprend les secteurs suivants :

- ▶ **Secteur Uy**, recouvrant les espaces dédiés aux activités économiques diversifiées (industrie, artisanat, commerces, hôtellerie-restauration, bureaux, logements).
- ▶ **Secteur Uyf**, recouvrant les espaces principalement dédiés aux activités de formation, notamment professionnelles.

Une partie de la zone Uy est concernée par un risque d'inondation de l'Isle et du Manoire : une trame spécifique identifie les secteurs dans lesquels s'appliquent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

Par ailleurs, cette zone est traversée par les emprises publiques du chemin de fer.

La zone Uy est en partie concernée par une servitude de projet.

Rappels relatifs à certaines occupations ou utilisations du sol

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2) Les secteurs intégrés dans le périmètre d'attente de projet sont concernés par des prescriptions particulières énoncées en titre III du présent règlement.
- 3) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver et protéger.
- 4) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le Code Forestier (articles L.311-1 à L.311-5).

Article Uy 1 : occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations qui ne sont pas citées à l'article Uy 2.

Article Uy 2 - occupations ou utilisations du sol soumises a des conditions particulières

a/ Les constructions et installations désignées aux alinéas ci-dessous sont autorisées **sous réserve** de respecter les **conditions** cumulatives suivantes :

- les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement ;
- **les prescriptions relatives aux trames règlementaires particulières identifiées sur le plan de zonage et énoncées au titre III du présent règlement ;**
- les règles ci-après du règlement de zone.

❖ Dans les secteurs Uy uniquement

- **Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, d'hôtellerie et de restauration, de bureaux et de services ;**
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires au service public, à l'activité ferroviaire ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux),
- Les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public pour satisfaire aux besoins de l'activité économique ;
- Les installations classées correspondant aux besoins de ladite activité ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone ;
- Le stockage des matériaux inertes
- Les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone ;
- Les clôtures

❖ Dans les secteurs Uyf uniquement

- Les constructions à usage d'activités artisanales, d'hôtellerie et de restauration, d'entrepôts, de bureaux et de services en lien avec la formation professionnelle ;
- Les opérations et constructions à des fins d'habitat liées aux activités de formation (logement de gardiens, pensionnats, cités universitaires, ...) ;
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires au service public, à l'activité ferroviaire ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux),
- Les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public pour satisfaire aux besoins de l'activité économique ;
- Les installations classées correspondant aux besoins d'une activité autorisée dans la zone ;

- Les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone ;
 - Les clôtures
- b/ **Dans les secteurs** soumis à des risques d'inondation identifiés au titre de l'article R.123-11.b) du Code de l'Urbanisme, les modalités d'implantation des niveaux planchers habitables ou assimilés, ainsi que celles des postes vitaux de distribution de gaz et d'électricité, ou celles des réservoirs de combustible et installations de chauffage sont autorisés **à condition** qu'ils soient conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de l'Isle.
- c/ Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient destinés aux fouilles archéologiques ou qu'ils visent à intégrer le projet de construction dans son environnement paysager.
- d/ Tout aménagement de terrain susceptible de modifier l'écoulement des eaux superficielles, notamment les affouillements et exhaussements du sol, est autorisé **à condition** qu'il soit conforme aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de l'Isle.

Article Uy 3 – Accès et voirie

❖ Accès

- a/ Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- b/ Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :
- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent, pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
 - Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- c/ En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.
- d/ Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.
- e/ Hors carrefour aménagé, aucun accès direct n'est autorisé le long de la RN 221.

❖ Voirie

La desserte de la zone Uy doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des immeubles susceptibles d'y être édifiés. Une plateforme de 9 mètres minimum est imposée pour toutes les voies créées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Article Uy 4 – Desserte par les réseaux

❖ Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

❖ Assainissement des eaux usées

- a/ Les eaux usées de toute nature doivent être obligatoirement évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques, quelle que soit la surface du terrain assiette de la construction.
- b/ Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

❖ Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux. Des dispositifs de collecte et de rétention devront être mis en place sur l'assiette du projet pour stockage avant rejet.

Article Uy 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux extensions de constructions existantes implantées avec un retrait inférieur dès lors qu'il n'y a pas diminution du retrait, ni aux ouvrages techniques, ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies.

En cas de retrait :

- les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.
- des marges différentes peuvent être imposées par l'autorité compétence lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 6 mètres. Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées. Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

Article Uy 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article Uy 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

Article Uy 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées au Titre III présent règlement.

❖ Bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings, etc.) ne doivent pas être utilisés à nu.

❖ Constructions à usage d'habitation

a/ Façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings, etc.) ne doivent pas être utilisés à nu.

b/ Toitures

Le choix des matériaux pour les toitures en pentes est libre.

Les toitures prévues pour être en pente seront composées au minimum de 2 pentes. En cas d'extension d'une construction existante, une pente unique pourra être autorisée dès lors qu'elle favorise l'intégration paysagère et architecturale de cette extension.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.
- Lorsque les capteurs d'énergie solaire sont utilisés pour les parties de toiture intéressées.

c/ Annexes et extensions

Les bâtiments annexes tels que garages, abris ou remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Article Uy 12 – Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 mètres carrés, y compris les accès, il est exigé :

❖ **Pour les constructions à usage d'habitation**

- 1 place minimum par construction + 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher de la construction.
- Toute construction de logement liée aux activités de formation devra prévoir la réalisation d'un espace de stationnement destiné aux 2 roues, avec une taille minimale de 1,5 m² par logement. Cet espace doit être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

❖ **Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau**

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de l'immeuble.
- 1 local deux-roues à raison de 0,75 m² par bureau.

❖ **Pour les autres établissements à usage d'activité**

- Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher de la construction.
- A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, ainsi que pour les visiteurs.

❖ **Pour les constructions à usage de dépôt**

- 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher de la construction.

❖ **Pour les établissements d'enseignement**

- Il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil : ce nombre ne peut être inférieur au tiers de ladite capacité.

❖ Pour les hôtels et restaurants

- 1 place de stationnement par chambre + 1 place par tranche de 5 m² de superficie de salle de restaurant.

Cas particuliers

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

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

Article Uy 13 – Espaces libres, aires de jeux, aires de loisirs et plantations

❖ Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

❖ Plantations

Il doit être prévu des surfaces engazonnées plantées de groupement d'arbres de hautes tiges.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour huit places.

❖ Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, comme rappelé au titre III du présent règlement.

❖ Espaces libres et espaces paysagers identifiés au titre de la Loi Paysages

L'intervention sur les espaces libres et les espaces paysagers identifiés au titre de la Loi Paysages (retranscrite aux articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme) est soumise à déclaration. Les prescriptions particulières affectées aux éléments patrimoniaux identifiés sont énoncées en titre III du présent règlement.

❖ **Espaces libres dans les secteurs inondables**

L'intervention sur les espaces libres en secteur inondable identifiés au titre de l'article R.123-11.b) du Code de l'Urbanisme ne devra pas compromettre le libre écoulement des eaux et devra se conformer aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI). Ces dispositions sont rappelées au titre III du présent règlement.

Article Uy 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS.

Article Uy 15 – Performances énergétiques et environnementales

- a/ Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.
- b/ Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.
- c/ Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Article Uy 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains actuellement soit non équipés, soit incomplètement ou insuffisamment équipés, affectés à l'extension future organisée de l'urbanisation.

Les unités de la zone sont suffisamment équipées à leur périphérie immédiate et pourront donc être urbanisées à court terme, sous forme d'opérations groupées, d'opérations d'aménagement d'ensemble ou encore au fur et à mesure de la desserte interne en réseaux divers, conformément aux **prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**.

Elle comprend les secteurs suivants :

- ▶ **Secteur 1AUz**, recouvrant le site de projet de renouvellement urbain et de modernisation de la zone économique et d'extension du centre-ville et le long de l'avenue Marcel Paul, à vocation mixte. Ce site sera aménagé par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble en plusieurs tranches.
- ▶ **Secteurs 1AUha et 1AUhb**, recouvrant les secteurs de développement à dominante habitat, notamment : Le Suchet, La croix Bertrix / Peychaudou, Val d'Atur / Puy Harry, Beauchaud, Les Rebières.

Une partie de la zone 1AU est concernée par un risque d'inondation de l'Isle et du Manoire : une trame spécifique identifie les secteurs dans lesquels s'appliquent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

Par ailleurs, cette zone est traversée par les emprises publiques du chemin de fer.

Le secteur 1AUz est en partie concerné par une servitude de projet.

Rappels relatifs à certaines occupations ou utilisations du sol

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2) Lors de la demande de permis de construire ou d'aménager, conformément aux articles R.431-16.c) et R.441-6.b) du Code de l'Urbanisme, un document attestant de la conformité du projet d'installation d'Assainissement Non Collectif (ANC) au regard des prescriptions réglementaires, prévues à l'article L.2224-8 III du Code Général des Collectivités Territoriales, devra être fourni. Dans le cadre de l'instruction par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la conformité de l'installation d'ANC, il pourra notamment être demandé une étude de sol, pour l'unité foncière concernée.
- 3) L'intervention sur les éléments patrimoniaux identifiés au titre de la Loi Paysages (retranscrite aux articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme) est soumise à déclaration. Les prescriptions particulières affectées aux éléments patrimoniaux identifiés sont énoncées en titre III du présent règlement.
- 4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions des articles L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver et protéger.

- 5) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le Code Forestier (articles L.311-1 à L.311-5).

Article 1AU 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations qui ne sont pas citées à l'article 1AU 2.

Article 1AU 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- a/ **A condition que** les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la dite unité, les occupations et utilisations du sol désignées ci-après par secteurs sont admises **sous réserve** de respecter les **conditions** cumulatives suivantes :

- les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement ;
- **les prescriptions relatives aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) jointes en pièce n°3 ;**
- **les prescriptions relatives aux trames réglementaires particulières identifiées sur le plan de zonage et énoncées au titre III du présent règlement ;**
- les règles ci-après du règlement de zone.

❖ **Dans le secteur 1AUz**

- **Les opérations d'aménagement d'ensemble, qui peuvent être réalisées par ilots en plusieurs phases et** comprendre des habitations, des bâtiments annexes et des locaux à usage d'activité (hébergement hôtelier, artisanat, services publics et d'intérêt collectif, commerces, services),
- Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux),

❖ **Dans les secteurs 1AUha et 1AUhb**

- Les habitations, les bâtiments annexes et locaux à usage d'activité (hébergement hôtelier, artisanat, services publics et d'intérêt collectif, commerces, services) et qui sont compatibles avec le caractère résidentiel, les équipements, les constructions et installations dont l'usage est lié au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif,
- La reconstruction après sinistre, la restauration et l'extension des constructions existantes limitée à 50% de la surface de plancher existante sans dépasser 250 m² de surface de plancher totale, ainsi que la création d'annexes à ces constructions et l'édification de clôtures.
- Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux),

- b/ Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation identifiés au titre de l'article R.123-11.b) du Code de l'Urbanisme, les modalités d'implantation des niveaux planchers habitables ou assimilés, ainsi que celles des postes vitaux de distribution de gaz et d'électricité, ou celles des réservoirs de combustible et installations de chauffage sont autorisés **à condition** qu'ils soient conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Isle. Tout aménagement de terrain susceptible de modifier l'écoulement des eaux superficielles, notamment les affouillements et exhaussements du sol, est autorisé **à condition** qu'il soit conforme aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Isle.

Dans les zones 1AUha et 1AUhb uniquement

Les opérations d'aménagement respectant les objectifs de mixité sociale de l'habitat (application de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme) sont autorisées à condition qu'au moins 20% de la surface de plancher générée par l'opération soient affectés à la construction de logements sociaux³, dès lors que l'opération génère plus de 600 m² de surface de plancher de logement.

Article 1AU 3 – Accès et voirie

❖ Accès

- a/ Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- b/ Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :
- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
 - Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- c/ Les accès sur la RN 221 sont interdits, sauf lorsqu'ils sont définis par convention entre l'aménageur et le service gestionnaire de la voie.

❖ Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées desservant les opérations visées à l'Article 1AU 2, paragraphe 1, doivent répondre aux besoins des constructions, en fonction de l'importance et de la destination des immeubles, ou ensembles d'immeubles édifiés sur le terrain des dites opérations. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

³ *Un logement social est défini dans cet article comme un logement qui bénéficie, pour sa construction ou son entretien, de l'aide directe ou indirecte des pouvoirs publics – Etat et collectivités territoriales – et qui vise explicitement à loger les personnes à revenus modestes moyennant un loyer compatible avec leurs ressources, des constructions bénéficiant aux personnes âgées, des foyers jeunes travailleurs et des logements étudiants (apprentis – étudiants – adultes en formation professionnelle).*

- **Dans les secteurs 1AUha, 1AUhb et 1AUz**
- a/ **Les voies et les conditions de desserte des terrains prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectées.**
- b/ Les voies en impasse qui desservent plus de 3 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour.
- c/ Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Article 1AU 4 – Desserte par les réseaux

❖ Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

❖ Assainissement des eaux usées

a/ Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être obligatoirement évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement s'il existe au droit du terrain d'assiette, dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur, quelle que soit la surface du terrain assiette de la construction.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'assainissement évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

b/ Dispositions applicables dans l'attente du réseau public ou lorsque le positionnement et les capacités ne répondent pas aux besoins de l'opération

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée. En outre, les installations devront être conçues et établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

c/ Terrains non raccordables au réseau public

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place

❖ Assainissement des eaux pluviales

a/ Dispositions générales

Les aménagements prévus dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectés.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas de lotissement ou de permis groupé, les eaux pluviales doivent être collectées sur le terrain de l'opération avant rejet dans le réseau.

Article 1AU 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

❖ Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 75 mètres au moins de l'axe de la RN 221 (hors partie agglomérée ou cas de dérogation par l'utilisation de l'amendement Dupont) et 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

La distance précitée de 5 mètres peut ne pas être appliquée le long des voies internes aux opérations visées à l'Article 1AU 2, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

❖ Règle particulière aux sites concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les principes d'implantation des constructions prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectés.

Article 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

❖ Dispositions applicables dans les secteurs 1AUha et 1AUhb :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

❖ Dispositions applicables dans le secteur 1AUz

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions établies sur une même propriété doivent observer un recul d'au moins 5 mètres les unes par rapport aux autres. Les piscines sont exemptées de cette disposition.

Article 1AU 9 – Emprise au sol

Non réglementée.

Article 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions

- a/ Les prescriptions relatives aux hauteurs maximales de constructions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectées.
- b/ En l'absence d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), la hauteur des constructions ne doit pas excéder R+2 en zone 1AUha et R+1 en zone 1AUhb.
- c/ Elle n'est pas réglementée pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

❖ Dispositions particulières applicables dans les secteurs 1AUz

- a/ Les prescriptions relatives aux hauteurs maximales de constructions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectées.
- b/ En l'absence d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ou pour des équipements d'infrastructures ou de superstructure, la hauteur des constructions n'est pas limitée.

Article 1AU 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

❖ Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées au Titre III présent règlement.

❖ Prescriptions particulières

○ **Bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure**

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings, etc.) ne doivent pas être utilisés à nu.

○ **Constructions à usage d'habitation**

a/ Façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings, etc.) ne doivent pas être utilisés à nu.

b/ Toitures

Le choix des matériaux pour les toitures en pentes est libre.

Les toitures prévues pour être en pente seront composées au minimum de 2 pentes. En cas d'extension d'une construction existante, une pente unique pourra être autorisée dès lors qu'elle favorise l'intégration paysagère et architecturale de cette extension.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.
- Lorsque les capteurs d'énergie solaire sont utilisés pour les parties de toiture intéressées.

c/ Annexes et extensions

Les bâtiments annexes tels que garages, abris ou remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales (teintes et matériaux en harmonie avec la construction principale). Toutefois, les bâtiments enterrés dans le terrain naturel peuvent être admis, à condition que cela favorise leur intégration au paysage environnant.

○ **Autres constructions**

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur : parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,

○ **Terrassements et traitement des abords**

L'implantation des constructions individuelles sur des déblais ou emblais ne devra pas créer de modification importante du terrain.

Les talus recevront un aménagement paysager.

Dans les seules zones 1AUha ou 1AUhb :

○ **Clôtures**

Les clôtures édifiées en pierre, en maçonnerie, en bois, en tôle ou en tout autre matériau opaque sont réglementées comme suit :

- La hauteur des clôtures maçonnées, mesurée à partir du terrain naturel est limitée à 1,5 mètres, que ce soit en limite de l'emprise publique ou en limite séparative. Les clôtures maçonnées pourront être doublées d'une haie végétale ou d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur supérieure, sans que celles-ci puissent excéder 2 mètres.

- La hauteur des clôtures en limites séparatives entre deux terrains en pente sera limitée à 1,5 mètres. Elle sera mesurée à partir du terrain naturel, déduction faite de la moitié de la hauteur du mur de soutènement. Toutefois, pour des raisons de sécurité, lorsqu'elle surplombe un mur de soutènement, la hauteur de la clôture ne pourra pas être inférieure à 1 mètre.

Article 1AU 12 – Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

❖ Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de l'immeuble.
- 1 local deux-roues à raison de 0,75 m² par bureau.

❖ Pour les constructions à usage de dépôt

- 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher de la construction.

❖ Pour les autres établissements à usage d'activité

- 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher de la construction.
- A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

❖ Pour les hôtels et restaurants

- 1 place de stationnement par chambre + 1 place par tranche de 5 m² de superficie de salle de restaurant.

❖ Dans les secteurs 1AUha et 1AUhb, il est en outre exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement par logement + 1 place par tranche de 80 m², ainsi qu'une place visiteur pour 200 m² de surface de plancher minimum.
- Toute construction de logement collectif devra prévoir la réalisation d'un espace de stationnement destiné aux 2 roues, avec une taille minimale de 2 m². Cet espace doit être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

❖ Cas particuliers

- Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

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

Article 1AU 13 – Espaces libres, aires de jeux, aires de loisirs et plantations

❖ Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Dans les opérations d'ensemble à usage d'habitation, il doit être prévu des espaces libres communs aménagés, à raison de 50 m² au moins par logement, dont la moitié au moins sera d'un seul tenant ; une partie devra être affectée aux aires de jeux.

50 % de la surface des terrains doit être traité en espace vert.

❖ Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre au moins pour quatre places.

❖ Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par les articles L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme, comme rappelé au titre III du présent règlement.

❖ Espaces libres et espaces paysagers identifiés au titre de la Loi Paysages

L'intervention sur les espaces libres et les espaces paysagers identifiés au titre de la Loi Paysage (retranscrite aux articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme) est soumise à déclaration. Les prescriptions particulières affectées aux éléments patrimoniaux identifiés sont énoncées en titre III du présent règlement.

❖ Espaces libres et espaces paysagers prescrits dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les principes en matière de préservation, de valorisation et d'aménagement des espaces libres et paysagers fixés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) jointes en pièce n°3 doivent être respectés.

❖ Espaces libres dans les secteurs inondables

L'intervention sur les espaces libres en secteur inondable identifiés au titre de l'article R.123-11.b) du Code de l'Urbanisme ne devra pas compromettre le libre écoulement des eaux et devra se conformer aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI). Ces dispositions sont rappelées au titre III du présent règlement.

Article 1AU 14 – Coefficient d’Occupation du Sol (C.O.S.)

Il n’est pas fixé de COS.

Article 1AU 15 – Performances énergétiques et environnementales

- a/ Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.
- b/ Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.
- c/ Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Article 1AU 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les opérations nouvelles devront prévoir, dans leurs aménagement internes, une desserte en réseau de communications électroniques en prévoyant, à minima, la mise en place de fourreaux vides en attente.

ZONE AU

ZONE NATURELLE PRESERVEE POUR L'URBANISATION FUTURE

Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains actuellement soit non équipés, soit incomplètement ou insuffisamment équipés, affectés à l'extension future organisée de l'urbanisation. Elle comprend une zone AUe destinée aux équipements.

Les unités de la zone n'étant pas suffisamment équipées à leur périphérie immédiate, elles ne pourront être urbanisées que lorsque les conditions prévues au paragraphe précédent seront remplies, **après modification ou révision du PLU**.

Les sites concernés sont les suivants : Champ de Marsicou, La Fillolie, Le Bianeix, Le Grand Lac, Les Anges, Beauchaud, Val d'Atur / Tuloup.

Article AU 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article AU 2 est interdite.

Article AU 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, **l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU** à l'exception des cas suivants sous réserve qu'ils ne rendent pas impossible ou plus onéreuse l'urbanisation du reste de la zone :

- Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux) ;
- La reconstruction après sinistre, la restauration et l'extension des constructions existantes (limitée à 50% de l'emprise au sol du bâtiment initial) ainsi que la création d'annexes à ces constructions et l'édification de clôtures.

Article AU 3 – Accès et voirie

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article AU 4 – Desserte par les réseaux

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions autorisées à l'article AU.2 doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Article AU 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les bâtiments autorisés à l'article AU.2 doivent être implantés en retrait des voies.

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

Les constructions autorisées à l'article AU.2 peuvent être implantées en limite séparative. En cas de construction en retrait, une distance minimale de 3 mètres sera respectée entre la construction et la limite séparative.

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

Non réglementé.

Article AU 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article AU 10 – Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article AU 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

La forme des bâtiments doit être simple.

Le choix des matériaux pour les toitures en pentes est libre.

Les toitures prévues pour être en pente seront composées au minimum de 2 pentes. En cas d'extension d'une construction existante, une pente unique pourra être autorisée dès lors qu'elle favorise l'intégration paysagère et architecturale de cette extension.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings, etc) ne doivent pas être utilisés à nu.

Les bâtiments annexes autorisés doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec la construction à laquelle ils se rapportent. Il en est de même en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante.

Article AU 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article AU 13 – Espaces libres, aires de jeux, aires de loisirs et plantations

Les Espaces Boisés Classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article AU 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Sans objet.

Article AU 15 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article AU 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

ZONE PROTEGEE POUR PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, économique des terres agricoles.. Elle est le support de l'activité économique agricole qu'il convient de conserver dans la commune.

Une partie de la zone A est concernée par un risque d'inondation de l'Isle et du Manoire : une trame spécifique identifie les secteurs dans lesquels s'appliquent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi).

Cette zone est traversée par les emprises publiques du chemin de fer.

Rappels relatifs à certaines occupations ou utilisations du sol :

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les EBC à conserver et protéger.
- 3) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le Code Forestier (articles L.311-1 à L.311-5).

Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières citées à l'article A 2.

Article A 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations désignées ci-après, sont admises, à **condition** de respecter **les prescriptions relatives aux trames réglementaires particulières identifiées sur le plan de zonage (rappelées au titre III du présent règlement)** et à condition de respecter les règles ci-après du règlement de zone :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, **sous réserve que** leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées.
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants **sous réserve qu'elle** soit nécessaire à l'activité agricole.

- Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme sans modification, sans extension, sans surélévation du volume existant et sans que l'aspect extérieur porte atteinte à l'environnement.
- Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs bâtiments annexes (garage, piscine, ...) nécessaires à l'exploitation agricole, **à condition que** cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte et qu'elles soient implantées sur les terres de l'exploitation et qu'elles n'apportent aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- Les constructions à usage d'activité et d'hébergement ainsi que leurs annexes **sous réserve** d'être nécessaires à l'activité agricole et de constituer un complément à l'activité agricole.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics, à l'activité ferroviaire ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone. Sont par contre interdites les centrales photovoltaïques au sol.

Article A 3 – Accès et voirie

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

❖ Accès

- a/ Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- b/ Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

❖ Voirie

Les voies publiques doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions qu'elles desservent les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article A 4 – Desserte par les réseaux

❖ Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

❖ Assainissement des eaux usées

- a/ A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

- b/ Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectés, stockés ou traités selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.
- c/ Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, étang, etc...) abandonné ou non, est interdit.

❖ Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe au droit du terrain d'assiette. A défaut, ils ne doivent pas faire obstacle à leur libre écoulement.

Article A 5 – Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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

Ces dispositions s'appliquent le long des voies publiques existantes, à créer ou à modifier et des emprises publiques.

❖ Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe des voies. Toutefois, lorsque l'alignement de la voie est défini, elles doivent être implantées à 10 mètres au moins dudit alignement.

❖ Dispositions particulières

Des implantations ne respectant pas le retrait minimum prévu au paragraphe ci-dessus peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- Lorsque le projet prolonge une construction existante en bon état.
- Pour les annexes inférieures à 20 m² de surface de plancher ;
- Pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

❖ Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

❖ Dispositions particulières

Des implantations en limites séparatives pourront être admises dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, à condition que leur hauteur totale soit au plus égale à 4,50 mètres.
- Lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée au paragraphe a).
- Pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

En l'absence de dispositions législatives ou réglementaires soumettant à des conditions de distance, l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations ou des immeubles habituellement occupés par des tiers, la distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas de pièce habitable ou assimilée.

Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.

Article A 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article A 10 – Hauteur maximale des constructions

- a/ La hauteur des constructions à usage d'habitation ou des constructions assimilées ne doit pas excéder R+1.
- b/ Elle n'est pas réglementée pour les autres constructions.

Article A 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article A 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article A 13 – Espaces libres, aires de jeux, aires de loisirs et plantations

❖ Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par les articles L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme, comme rappelé au titre III du présent règlement.

❖ Espaces libres dans les secteurs inondables

L'intervention sur les espaces libres en secteur inondable identifiés au titre de l'article R.123-11.b) du Code de l'Urbanisme ne devra pas compromettre le libre écoulement des eaux et devra se conformer aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI). Ces dispositions sont rappelées au titre III du présent règlement.

Article A 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS.

Article A 15 – Performances énergétiques et environnementales

- a/ Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.
- b/ Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.
- c/ Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Article A 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

ZONE NATURELLE PROTEGEE EN RAISON DE LA QUALITE DE SES PAYSAGES

Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend les secteurs suivants :

- ▶ **Secteur N**, recouvrant les espaces naturels *stricto sensu*.
- ▶ **Secteur Nv**, secteur destiné à recevoir l'aire d'accueil des gens du voyage).
- ▶ **Secteur NL**, destiné à l'accueil d'équipements de loisirs et manifestations (cirque notamment)
- ▶ **Secteur Nj**, destiné aux jardins familiaux

Une partie de la zone N est concernée par un risque d'inondation de l'Isle et du Manoire : une trame spécifique identifie les secteurs dans lesquels s'appliquent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi).

Cette zone est traversée par les emprises publiques du chemin de fer.

Rappels relatifs à certaines occupations ou utilisations du sol :

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2) L'intervention sur les éléments patrimoniaux identifiés au titre de la Loi Paysages retranscrite aux articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration.
- 3) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les EBC à conserver et protéger.
- 4) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le Code Forestier (articles L.311-1 à L.311-5).

Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières citées à l'article N 2.

Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- a/ Les constructions et installations désignées ci-après, sont admises, **à condition** de respecter **les prescriptions relatives aux trames réglementaires particulières identifiées sur le plan de zonage (rappelées au titre III du présent règlement)** et à condition de respecter les règles ci-après du règlement de zone :

❖ Dans les secteurs N

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics, à l'activité ferroviaire ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- L'extension des constructions existantes, dans la limite de 50% de la superficie initiale du bâtiment (date de référence : approbation du présent PLU), sans surélévation.
- Les affouillements et les exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques, ainsi qu'à satisfaire les besoins en eau des exploitations agricoles.

❖ Dans le secteur Nv

- Les constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage, ainsi que les affouillements et exhaussements.

❖ Dans le secteur NL

- Les installations nécessaires au fonctionnement et à l'organisation des activités circassiennes (caravane / chapiteau / structure de résidence / bâtiments dédiés)

❖ Dans le secteur Nj

- Les constructions nécessaires au fonctionnement des jardins familiaux uniquement (stockage des outils, accueil, ...)

- b/ Les clôtures **à condition** qu'elles soient nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

- c/ Les défrichements **à condition** qu'ils soient nécessités par les besoins des exploitations agricoles ou constructions autorisées dans la zone.

- d/ Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation identifiés au titre de l'article R.123-11.b) du Code de l'Urbanisme, les modalités d'implantation des niveaux planchers habitables ou assimilés, ainsi que celles des postes vitaux de distribution de gaz et d'électricité, ou celles des réservoirs de combustible et installations de chauffage seront conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Isle. Il en est de même pour tout aménagement de terrain susceptible de modifier l'écoulement des eaux superficielles, notamment les affouillements et exhaussements du sol.

Article N 3 – Accès et voirie

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article N 4 – Desserte par les réseaux

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions autorisées à l'article N2 doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

Article N 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions autorisées à l'article N 2 doivent être implantées à 75 mètres au moins de l'axe de la RN 221 (hors exceptions mentionnées à l'article L111.7 du Code de l'Urbanisme) et à 15 mètres au moins de l'axe des autres voies publiques.

Dans les cas visés à l'article N 2, l'extension d'une construction existante peut s'implanter différemment en fonction des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- Pour les travaux d'extension visés à l'article N 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessous.
- Pour les bâtiments annexes visés à l'article N 2, dont la hauteur totale n'excède pas 4,50 mètres.
- Pour les ouvrages techniques et travaux désignés à l'article N 2.

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

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

Non réglementée.

Article N 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions autorisées dans les secteurs Nv, NL et Nj est limitée à 10% de la superficie du terrain d'assiette.

Article N 10 – Hauteur maximale des constructions

- a/ La hauteur des constructions à usage d'habitation ou des constructions assimilées autorisées à l'article N 2 ne doit pas excéder soit R+1.
- b/ Dans le cas d'extension de constructions existantes visées à l'article N 2, la hauteur à l'égout du toit de la construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus de 1 mètre.
- c/ La hauteur des annexes autorisées à l'article N 2, ainsi que des constructions autorisées dans le secteur Nj, ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout.
- d/ La hauteur des installations techniques nécessaires au fonctionnement de la zone NL est limitée à 15 mètres. La hauteur des installations ponctuelles (chapiteaux, etc.) est limitée à 25 mètres.
- e/ Elle n'est pas réglementée pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

Article N 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

❖ Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie des paysages naturels ou urbains environnants.

Les travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées au Titre III présent règlement.

❖ Prescriptions particulières

a/ Façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings, etc.) ne doivent pas être utilisés à nu.

b/ Annexes et extensions

Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, sont soumis aux mêmes règles que les constructions principales.

Article N 12 – Stationnement

Non réglementé.

Article N 13 – Espaces libres, aires de jeux, aires de loisirs et plantations

❖ Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

❖ Plantations

Non règlementé.

❖ Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par les articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme, comme rappelé au titre III du présent règlement.

❖ Espaces libres et espaces paysagers identifiés au titre de la Loi Paysages

L'intervention sur les espaces libres et les espaces paysagers identifiés au titre de la Loi Paysages (retranscrite aux articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme) est soumise à déclaration. Les prescriptions particulières affectées aux éléments patrimoniaux identifiés sont énoncées en titre III du présent règlement.

❖ Espaces libres dans les secteurs inondables

L'intervention sur les espaces libres en secteur inondable identifiés au titre de l'article R.123-11.b) du Code de l'Urbanisme ne devra pas compromettre le libre écoulement des eaux et devra se conformer aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI). Ces dispositions sont rappelées au titre III du présent règlement.

Article N 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS.

Article N 15 – Performances énergétiques et environnementales

- a/ Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est

autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

- b/ Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.
- c/ Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Article N 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

ZONE 1N

ZONE NATURELLE AFFECTEE AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A USAGE DE LOISIRS ET DE PLEIN AIR

Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains localisés dans des sites naturels agréables et de qualité qui constituent un territoire d'accueil privilégié pour les activités liées au sport, au plein air, au loisir ou à l'accueil touristique.

Une partie de la zone 1N est concernée par un risque d'inondation du Manoire : une trame spécifique identifie les secteurs dans lesquels s'appliquent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi).

Cette zone est traversée par les emprises publiques du chemin de fer.

Article 1N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières citées à l'article 1N 2.

Article 1N 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- a/ Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises **à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone** :
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics, à l'activité ferroviaire ou d'intérêt collectif ;
 - Les constructions, installations et équipements liés aux activités sportives, de loisirs et de plein air, ainsi qu'à l'accueil touristique ;
 - Les terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
 - Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des établissements et installations implantées dans la zone ;
 - Les bâtiments annexes des constructions et installations visées ci-dessus, tels que garages, remises, abris ;
 - Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- b/ Les constructions et installations désignées précédemment, sont admises, **à condition de respecter les prescriptions relatives aux trames réglementaires particulières identifiées sur le plan de zonage (rappelées au titre III du présent règlement)** et à condition de respecter les règles ci-après du règlement de zone.

- c/ Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation identifiés au titre de l'article R.123-11.b) du Code de l'Urbanisme, les modalités d'implantation des niveaux planchers habitables ou assimilés, ainsi que celles des postes vitaux de distribution de gaz et d'électricité, ou celles des réservoirs de combustible et installations de chauffage seront conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Isle. Il en est de même pour tout aménagement de terrain susceptible de modifier l'écoulement des eaux superficielles, notamment les affouillements et exhaussements du sol.

Article 1N 3 – Accès et voirie

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

❖ Accès

- a/ Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- b/ Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

❖ Voirie

Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux constructions qu'elles doivent desservir.

Article 1N 4 – Desserte par les réseaux

❖ Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

❖ Assainissement des eaux usées

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

❖ Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe au droit du terrain d'assiette. A défaut, ils ne doivent pas faire obstacle à leur libre écoulement.

Article 1N 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 1N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Ces dispositions s'appliquent le long des voies publiques existantes, à créer, ou à modifier, et des emprises publiques.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 75 mètres au moins de l'axe de la RN 221.

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies. Toutefois, lorsque l'alignement de la voie est défini, elles doivent être implantées à 5 mètres au moins dudit alignement.

Des implantations ne respectant pas le retrait minimum prévu au paragraphe ci-dessus peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Article 1N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article 1N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas de pièce habitable ou assimilée.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Article 1N 9 – Emprise au sol

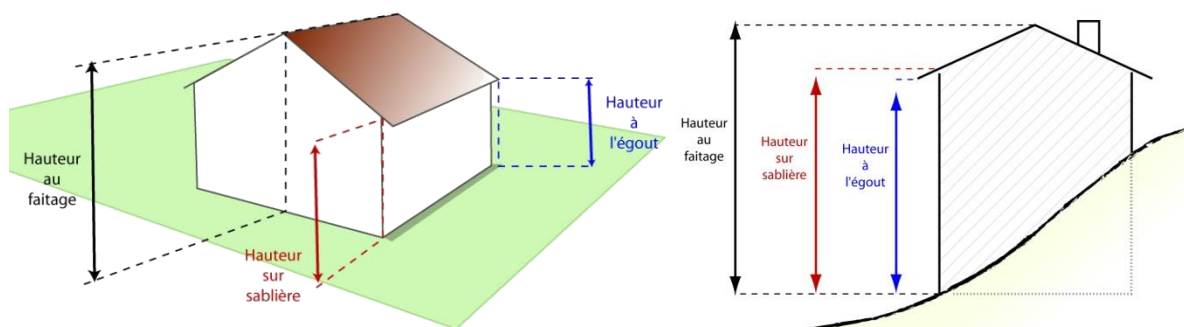
L'emprise au sol des constructions est limitée à 10 % de la surface du terrain.

Article 1N 10 – Hauteur maximale des constructions

❖ Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Elle est mesurée en tout point du bâtiment, quelle que soit la topographie.

Les hauteurs des parties du bâtiment telles que les ouvrages techniques, les cheminées, les conduits d'aération, cages d'ascenseurs, etc. sont exclues du calcul.



❖ Règle

- a/ **La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout.**
- b/ Elle n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques ou travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Article 1N 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 1N 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les équipements accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de ladite capacité.

Article 1N 13 – Espaces libres, aires de jeux, aires de loisirs et plantations

Non réglementé.

Article 1N 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS.

Article 1N 15 – Performances énergétiques et environnementales

- a/ Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.
- b/ Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.
- c/ Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Article 1N 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE III. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX TRAMES REGLEMENTAIRES REPORTEES AU ZONAGE

EMPLACEMENTS RESERVES

(ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME)

Représentation graphique et inventaire associé

Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan de zonage du PLU.

Les emplacements réservés sont listés dans le présent règlement avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires (pages suivantes).

Dispositions réglementaires

Le propriétaire d'un terrain réservé par le Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, **peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain sous certaines conditions**, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement a été réservé (conformément à l'article L152-2 du Code de l'Urbanisme).

Si la levée de la réserve sur un terrain intervient en cours de validité du PLU, les règles de construction applicables au dit terrain deviennent, sauf modification du PLU, celles qui s'appliquent à la zone ou au secteur englobant le terrain.

N°	DESIGNATION DE L'OPERATION	BENEFICIAIRES	SURFACE en m ²
1	Route de Lyon - avenue Paul Vaillant Couturier Création d'un carrefour	Commune	467
2	Aménagement d'un espace paysager - Pey Harry	Commune	21961
3	Av Paul Vaillant Couturier / sortie de Pey Harry	Commune	926
4	création d'un carrefour avenue Edouard Boisserie - rue Gaston Monmousseau	Commune	4341
5	Création d'un cheminement piéton Impasse Vincent Legoff	Commune	300
6	Carrefour / giratoire route de Lyon - boulevard du Petit Change	Commune	586
7	Carrefour / giratoire entre la CD5 / Le Suchet et desserte de la RD5	Commune	1296
8	Carrefour avenue Edouard Boisserie / rue de la Liberté	Commune	1154
9	Carrefour route de Bauchaud (VC 206) / chemin de Bauchaud.	Commune	1565
10	Carrefour chemin de Bauchaud / route de Combe Neuve	Commune	966
11	Création d'un accès - Le Suchet	Commune	712
12	Création d'une voie structurante - rue Yves Farges / Paul Vaillant Couturier	Commune	3230
13	Création d'un espace de retournement chemin du Lac Mayou	Commune	246
14	Création d'une place de retournement rue Albert Camus	Commune	466

15	Création d'un espace de retournement rue Vincent Le Goff	Commune	319
16	Création d'un espace de retournement rue Charles Schwartz	Commune	862
17	Création d'un espace de retournement rue Georges Joyeux	Commune	1081
18	Création d'une voie de désenclavement - La croix Bertrix / rue Yves Farges	Commune	306
19	Aménagement d'un bassin au sud de Beauchaud	Commune	2984
20	SDIS	Commune	447
21	Création d'une voie de désenclavement - Zone 1AUh de la Filolie Nord	Commune	2406
22	Création d'une voie de désenclavement - Zone AU de Bauchaud / route de Combe Neuve	Commune	1980
23	Création d'un rond point - Avenue Marcel Paul Rayon = 20m	Commune	1254
24	Création d'une desserte - Avenue Benoit Frachon	Commune	1784
25	Création de la voie de desserte - Chemin de Peychaudou	Commune	2227
26	Création de la voie de desserte - Chemin des Grands Chênes	Commune	274
27	Création de la voie de desserte - Route de Combe Neuve (vc 205)	Commune	2959
28	Habitat - Jaunour	Commune	6532
29	Alignements de la rue Danièle Casanova	Commune	52
30	Sécurisation du carrefour avenue Henri Deluc Rayon = 20m	Commune	1254
31	Création d'un équipement public	Commune	13416
32	Délaissé RD 5	Commune	600
33	Création d'un chemin piéton av. Boiserie / Le Biarneix Largeur 5m	Commune	1308
34			5173
35	Création d'un chemin piéton - Le Suchet / zone 1AUh du Suchet	Commune	311
36	Voie verte	Commune	6521
37	Equipement public rue Gaston Monmousseau	Commune	1356
38	Création d'une liaison piétonne rue du 19 mars 1962 / Les Hauts d'Agora Largeur 6m	Commune	404
39	Création d'une voie de liaison route de Bauchaud / zone AU de Coulaud largeur 5m	Commune	974
40	Maison	Commune	1365
41	Création d'un chemin piéton- route de Jaunour / Zone 1AU du Suchet	Commune	768
42	Aménagement d'un rond point - Route des Grands Chênes	Commune	1254
43	Création d'une liaison rue Edison / Stade Jules DUBOIS	Commune	230

44	Création d'une voie verte	Commune	1663
45	Création du réseau eaux pluviales : de la RD 5 E2 (av. Firmin Bouvier) largeur 5m	Commune	1720
46	Création d'un bassin d'eaux pluviales au Val d'Atur	Commune	2305
47	Aménagement d'un espace vert Le Petit Change et aménagement d'une liaison piétonne	Commune	4932
48	Création de commerces / services / logement.	Commune	2174
49	liaison piétonne / Prolongement de la voie verte en bordure de l'Isle	Commune	458
50	Création d'un cheminement piéton largeur 4m	Commune	278
51	Sécurisation du carrefour - Avenue Edouard Boiserie / Impasse de la Siazet		1154
52	Aménagement d'un espace public paysager	Commune	12065
53	Aménagement d'un espace public paysager - bord de l'Isle	Commune	168514
54	Aménagements de routes nationales -RN 2089 de St Laurent sur Manoire à la RN 221	Etat	79381
55	Enfouissement de ligne à haute tension largeur 10m	EDF	14670
56	Enfouissement de ligne à haute tension	EDF	424
57	Création d'un accès routier au Suchet et aménagement d'un espace public	Commune	2575
58	Habitat - Ponteix	Commune	23574
59	Création d'un bassin de rétention d'eaux pluviales - route de Combe Neuve	Commune	8425
60	Economie - Avenue Marcel Paul	Commune	7027
61	Création d'une liaison - Impasse Jean Dupuis/Rue des Bains	Commune	446
62	Création d'un espace paysager tampon -les Rebières	Commune	8520
63	Création d'un équipement public - Montplaisir	Commune	2681
64	Aménagement du carrefour - Avenue Benoit Frachon	Commune	1265
65	Création d'un cheminement piéton - lieux dits Le Cros largeur 4m	Commune	864
66	Création d'un cheminement piéton - avenue de la Résistance / chemin rural	Commune	40
67	Création d'un équipements publics et bâtiments en lien avec la formation	Commune	31378
68	Création d'un rond point - Avenue Benoit Frachon /avenue Firmin Bouvier (Rayon = 22m)	Commune	1518
69	Aménagement d'une voie de desserte interne avenue Benoit Frachon / avenue Firmin Bouvier	Commune	10920
70	Agrandissement de l'école - Cité Bel Air	Commune	1308
71	Création d'une voirie - Le Suchet	Commune	2082
Total			490978

ESPACES BOISES CLASSES (ARTICLES L.113-1 ET L113-2 DU CODE DE L'URBANISME)

Représentation graphique et inventaire associé

Les Espaces Boisés Classés sont tramés sur le plan de zonage du PLU.

Dispositions réglementaires

Conformément aux articles L.113-1 et L113-2 et R.123-11 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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

Un classement en EBC induit :

- l'inconstructibilité du terrain concerné,
- le refus de demande d'autorisation de défrichement,
- l'interdiction d'exploitation de gisements miniers,
- l'interdiction de caravanes,
- l'obligation de déclaration de coupes et d'abattages.

Toute atteinte à un EBC doit être motivée.

Néanmoins, un classement en EBC permet l'entretien du boisement (tout ce qui est abattu devant être replanté ou devant pouvoir se régénérer) et les coupes et abattages déclarés et autorisés (Code de l'urbanisme, article R.130-1).

PREVENTION DES RISQUES (ARTICLE R.123-11.B) DU CODE DE L'URBANISME)

Représentation graphique et inventaire associé

Les zones de risques sont tramées sur le plan de zonage du PLU.

Dispositions réglementaires

Conformément à l'article R.123-11.b) du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent identifier les zones de risques.

La commune est soumise à plusieurs risques naturels. Les aléas de chacun d'eux varient en fonction des secteurs de la commune.

- Dès lors qu'une parcelle ou qu'une construction est identifiée sur le document graphique, le pétitionnaire ou l'aménageur doit se reporter aux dispositions suivantes (en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme).
- **Les Plans de Prévention des Risques sont des Servitudes d'Utilité Publique dont les règles s'imposent à celles du présent Plan Local d'Urbanisme.**

INVENTAIRE LOI PAYSAGES (ARTICLES L.151-19 ET L151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Représentation graphique et inventaire associé

L'inventaire au titre de la Loi Paysages retranscrite aux articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme est présenté dans ce règlement (caractéristiques des éléments identifiés, prescriptions réglementaires spécifiques).

Ces éléments sont reportés sur le plan de zonage du PLU.

Une typologie simple distingue :

- les ensembles urbains particuliers,
- les "châteaux",
- les maisons,
-

Dispositions réglementaires

En application des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme identifie et localise les éléments de paysage et délimite des immeubles et des sites à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

Une identification au titre de cet inventaire induit l'obligation de demande de permis de démolir (Code de l'urbanisme, article R.421-28).

Toute atteinte à un élément paysager repéré doit être motivée.

Dès lors qu'une parcelle ou qu'une construction est identifiée sur le document graphique, le pétitionnaire ou l'aménageur doit, en plus des dispositions réglementaires affectées à chaque type de zone correspondante (Titre II), se reporter aux dispositions suivantes :

➤ Prescriptions applicables aux édifices existants et repérés ci-dessus :

- Les édifices seront conservés en l'état. Les restaurations, agrandissements ou surélévations des édifices devront respecter le caractère architectural originel de la construction.
- Les matériaux utilisés dans le cadre des aménagements éventuels devront s'harmoniser avec le caractère naturel et pittoresque du site : les aménagements d'architecture contemporaine originale sont possibles dans la mesure où ils contribuent à mettre en valeur les édifices.

➤ **Prescriptions supplémentaires applicables aux constructions et aménagements nouveaux autorisés aux articles 1 et 2 du règlement de la zone correspondante :**

- Une même construction devra faire preuve d'une même unité d'aspect.
- Seront proscrits :
 - Les matériaux ou procédés de mise en œuvre visant à imiter d'autres matériaux,
 - Les matériaux de caractère précaire,
 - Les mises en œuvre en contradiction manifeste avec les règles de l'art de construire.
- Les aménagements d'accès au public (escaliers, cheminements) devront respecter le caractère naturel originel du site. L'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.

➤ **Prescriptions applicables aux plantations et espaces libres ou jardinés :**

- Les plantations seront conservées et entretenues.
- Les arbres et haies abattus seront replantés : les essences utilisées seront en adéquation avec le site.
- Les espaces libres mettant en valeur les édifices seront maintenus.
- Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre paysager de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.

Inventaire "Loi Paysages" (art. L. 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)					
Numéro	Désignation	Lieux-dits	N°parcelle	Caractéristiques	
1	Guinguette de Barnabé et son parc	Cité Bel Air	AC43-44-45	7 250	m ²
2	Habitat Camp des Américains 1917	Cité Bel Air	AC203, 204, 206, 207, 210, 211, 213, 214, 219, 220 à 339, 344 à 367, 372, 373, 383, 384, 386 à 388, 396, 397, 402, 431 à 438, 440, 444, 445, 451, 452, 4610 à 462, 476, 477, 480 à 485, 488 à 500	59 675	m ²
3	Pigeonnier	Cité Bel Air	AC149	140	m ²
4	Moulin de Lesparat	Lesparat	AC57,60, 63, 66, 67,18, 19, 216, 22, 32, 33	15 600	m ²
5	Maison bourgeoise et son parc	Landry	AI3, 137 à 139	7 354	m ²
6	Ferme	La Filolie	BL49 AW65,68,46 à 52	15 960	m ²
7	Maison bourgeoise et son parc	La Rinolphe	BI69	10 768	m ²

8	Ferme	Bareyrrou	AL23, 3	23 461	m²
9	Maison bourgeoise, ses dépendances et son parc	Les Rebières	BC12, 105	12 427	m²
10	Village historique du Suchet	Le Suchet	AM281 AL6,9,156, 158,62 à 64	34 380	m²
11	Château	Tuloup	AP257,258	6 029	m²
12	Ensemble d'habitat historique	Beauregard	AS389, 26à 28	14 208	m²
13	Maison de Consul	La Rinolphie	BI57	7 518	m²
14	Espace boisé	Av. Paul Vaillant Couturier	AS422-423	29 864	m²
15	Villa des années 60	Combe neuve	BH22	4 442	m²
16	Château et ses dépendances	Boulevard Petit Change	AC138	1 360	m²
17	Espace paysager	Pey Harry	AS385-387	5 120	m²
18	Espace boisé	Pey Harry	BN16	4 631	m²
19	Espace paysager	Avenue Emile Zola	AZ27	4371,07	
20	Espace boisé	Lesparat	AC154	1 620	m²
21	Espace boisé	Le Cros	AT 19,174 AV 77,79,106,107, 108,110, 237, 243,244,247,255,259,260,279 AX91	69 153	m²
22	Espace boisé	Les Brandes	AT 182,183	4 014	m²
23	Espace boisé	Les Brandes	AV 75	1 433	m²
24	Espace boisé	Avenue Emile Zola	AY 80	5 766	m²
25	Espace boisé	Le Bled	AY 46	11 444	m²
26	Espace boisé	Le Bled	AX 140,142,143	3 634	m²
27	Espace boisé	Le Bled	AX 132	29 982	m²
28	Espace boisé	Pey Harry	AR159	3505	m²
29	Parc Paysager	Lamoura	AZ 36,65, 14, 20, 66, 79	77 803	m²
30	Espace boisé	Bonabeau	AZ 55,57,59,63 AW 25	32 145	m²
31	Espace boisé	La Filolie	AW 42,43,44	15 066	m²
32	Espace boisé	Le Frondal	BM 17	72 349	m²
33	Espace boisé		BM 14	3 951	m²
34	Espace boisé		BK 81	5 560	m²
35	Espace boisé	Les Brandes	AT19	20 515	m²
36	Espace boisé	Le Terme Rouge	AP359	466	m²
37	Espace boisé	Montplaisir	AP259	4 985	m²
38	Espace boisé	Pay Harry	AS 34-363-359-358	5 415	m²

39	Parc Paysager	Beauregard	AS 134	3 939	m²
40	Parc Paysager	Bareyou	AL 128-128-130-131-132	2 076	m²
41	Espace boisé	Le Foundal	BM27	133 531	m²
42	Espace boisé	Combe de l'Eglise	BL29	230 410	m²
43	Espace boisé	La Fillolie Nord	AW39-40	16 083	m²
44	Espace boisé	La Fillolie Nord	AW36	7 853	m²

PERIMETRE D'ATTENTE DE PROJET (ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME)

Représentation graphique et inventaire associé

Une trame particulière identifie des périmètres d'attente de projet sur le plan de zonage du PLU.

Dispositions réglementaires

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, une "zone de servitude de projet" génère les prescriptions suivantes :

Secteur 1 (zone d'activités) :

- Seules sont autorisées :
 - les constructions et installations d'une superficie inférieure à 150 m² de surface de plancher,
 - les travaux ayant pour objet l'adaptation des constructions existantes (avant la date d'approbation du PLU),
 - le changement de destination des constructions existantes (avant la date d'approbation du PLU),
 - la réfection des constructions existantes (avant la date d'approbation du PLU),
 - l'extension des constructions existantes (avant la date d'approbation du PLU) dans la limite de 150 m² de surface de plancher réalisés en une ou plus fois.
- Cette servitude de projet a une durée maximale de 5 ans qui court à compter de la date d'approbation du présent PLU.
- A défaut de projet approuvé par le Conseil Municipal dans les 5 ans, la servitude est levée et le règlement s'applique sans restriction.

Secteur 2 (Cité Bel Air et Barnabé) :

- Seules sont autorisées :
 - les constructions et installations d'une superficie inférieure à 50 m² de surface de plancher,
 - les travaux ayant pour objet l'adaptation des constructions existantes (avant la date d'approbation du PLU),
 - le changement de destination des constructions existantes (avant la date d'approbation du PLU),
 - la réfection des constructions existantes (avant la date d'approbation du PLU),
 - l'extension des constructions existantes (avant la date d'approbation du PLU) dans la limite de 50 m² de surface de plancher réalisés en une ou plus fois.
- Cette servitude de projet a une durée maximale de 5 ans qui court à compter de la date d'approbation du présent PLU.
- A défaut de projet approuvé par le Conseil Municipal dans les 5 ans, la servitude est levée et le règlement s'applique sans restriction.