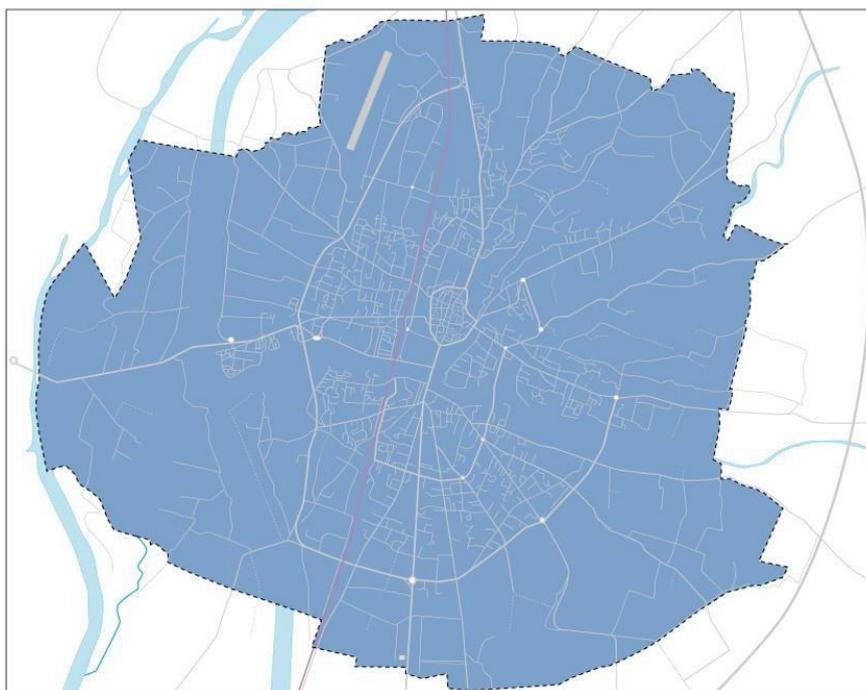


PLAN LOCAL D'URBANISME



4 REGLEMENT

Révision Générale	15 septembre 2014
Modification simplifiée n°1 approuvé le	7 mars 2016
Mises à jour	29 août 2016
	17 juillet 2017
	20 novembre 2017
Mise en compatibilité	15 mars 2017
Modification n°1	29 octobre 2018
Modification n°2	10 Mars 2021
Déclaration de Projet Emportant Mise en Compatibilité du PLU n°2	20 février 2023
Modification de droit commun n°3	21 juin 2023
Modification de droit commun n°4	11 juin 2025

Jun 2025

REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTÉLIMAR

SOMMAIRE

TITRE I -DISPOSITIONS GENERALES	p 6
TITRE II -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
CHAPITRE I - ZONE UA	p 22
CHAPITRE II – ZONE UB	p.35
CHAPITRE III - ZONE UC	p 46
CHAPITRE IV - ZONE UD	p 57
CHAPITRE V - ZONE UI	p 68
CHAPITRE VI – ZONE UV	p 79
TITRE III -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	
CHAPITRE VII - ZONE AU	p 83
CHAPITRE VIII - ZONE AU1	p 86
CHAPITRE IX - ZONE AUI	p 97
CHAPITRE X – ZONE AUIp	p.108
CHAPITRE XI - ZONE AUE	p. 111
CHAPITRE XII - ZONE AUM1	p 117
CHAPITRE XIII – ZONE AUM2	p 126
CHAPITRE XIV – ZONE AUM	p 134
TITRE IV -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	
CHAPITRE XV - ZONE A	p 138
CHAPITRE XVI - ZONE N	p 143

RAPPEL DES TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES

RAPPEL DE LA STRUCTURE REGLEMENTAIRE

Article R123-9 du code de l'urbanisme : abrogé.

Article L151-8

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

Article L151-9

Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Le présent règlement est établi conformément aux articles L151-11 à L151-42-1 et aux articles R151-9 à R151-50 du code de l'urbanisme.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de MONTÉLIMAR. Il s'applique également aux cours d'eau domaniaux ou non.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Le présent règlement se substitue aux règles générales du Code de l'urbanisme, à l'exception de celles dont le maintien en vigueur est prévu à l'article R.111-1.

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Article R.111-2 : salubrité et sécurité publique

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

Article R.111-4 : préservation et mise en valeur de vestiges archéologiques

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

Article R.111-15 : Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Article R111-27 : aspect extérieur des constructions

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

2. Le code de l'urbanisme et autres législations concernant :

- Les déclarations préalables
- Les permis de construire
- Les permis d'aménager
- Les lotissements
- Les périmètres sensibles
- Le droit de préemption urbain
- Les périmètres de restauration immobilière
- Les zones d'aménagement concerté

3. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol qui sont reportées sur un document annexé au Plan Local d'Urbanisme.

4. La protection des zones boisées en application du Code Forestier.

5. Les arrêtés ministériels, préfectoraux ou municipaux en vigueur qui réglementent la pratique du camping et le stationnement des caravanes.

6. Les dispositions du Plan d'Exposition aux Risques et du Plan d'Exposition au Bruit (PEB)

7. La Loi N° 93-24 du 08/01/1993 sur la protection et la mise en valeur du paysage et le décret N° 94-408 du 18 mai 1994 relatif au volet paysager du permis de construire.

8. La Loi N° 85-696 du 11 juillet 1985, relative aux zones de bruit des aéroports, ainsi que ses décrets d'application.

9. La législation relative aux installations classées ainsi que la Loi N° 93-3 du 04/01/1993 sur les carrières.

10. La Loi N° 92-3 du 03/01/1992 sur l'Eau.

11. La Loi N° 79-1150 du 29/12/1979 relative à la publicité, aux enseignes et aux pré-enseignes.

12. La Loi N° 91-661 du 13/07/1991 (Loi d'orientation pour la Ville), et ses décrets d'application.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et en zones naturelles, délimitées sur un plan de zonage. Il comprend également :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- Des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- La zone **UA**. Cette zone comprend trois secteurs, **UAa, UAb et UAd**.
- La zone **UB**
- La zone **UC**. Cette zone comprend trois secteurs, **UCa, UCc et UCef**
- La zone **UD**. Cette zone comprend trois sous-secteurs, **UDc, UDd et UDp**.
- La zone **UI**. Cette zone comprend un sous-secteur, **UIs**
- La zone **UV**.

2. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- La zone **AU**
- La zone **AU1**.
- La zone **AUE**, elle comprend quatre secteurs, **AUEh, AUEc, AUEa et AUEs**
- La zone **AUI**, elle comprend deux sous-secteurs, **AUIa et AUIb**
- La zone **AUIp**, elle comprend un secteur **AUIp1**
- La zone **AUM1**, elle comprend deux secteurs **AUM1i et AUM1nc**
- La zone **AUM2**
- La zone **AUM**

3. Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- La zone **N**. Cette zone comprend trois secteurs, **Np, Nf et Na** (la zone Na comprend un sous-secteur Na1).

4- Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- La zone **A**. Elle comprend un secteur **Ac**.

5. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont consignés sur la liste annexée au Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article R.123-24 du Code de l'Urbanisme; ils sont représentés au plan de zonage et numérotés conformément à la légende.

6. Les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme comme Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer, sont représentés au plan de zonage par un quadrillage orthogonal surchargé de cercles conformément à la légende.

7. Les terrains concernés par une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° (désormais codifié aux Ville de MONTÉLIMAR – Règlement PLU –M4 – Juin 2025

articles L.151-19 et L.151-23), repérés au plan de zonage par une trame spécifique dans lesquels le PLU fixe des prescriptions de nature à assurer la protection des quartiers, lots, 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.

8. Les terrains dans lesquels sont instituées, en vertu de l'article L.123-2 b (désormais codifié à l'article L.151-41 4°) du Code de l'urbanisme, des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, des programmes de logements définis en annexe.

ARTICLE 4 - COEFFICIENTS D'EMPRISE AU SOL ET COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

1. Le coefficient d'emprise au sol

Le coefficient maximum d'emprise au sol autorisé est fixé par l'article 9 du règlement relatif à chaque zone du Plan Local d'Urbanisme. **Toutefois, sous réserve du respect des autres règles d'urbanisme afférentes à la zone dans laquelle est situé le terrain d'emprise, le C.E.S. n'est pas applicable aux installations ou constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.**

2. Le coefficient de biotope par surface (CBS)

Le coefficient de biotope par surface (CBS) définit la proportion des surfaces favorables à la nature et/ou à l'infiltration des eaux pluviales (dites surfaces éco-aménagées) par rapport à la surface totale de l'unité foncière du projet d'aménagement et de construction.

Un CBS est exigible pour :

- Les nouvelles constructions (toutes destinations confondues)
- Les extensions de bâti existant et créations d'annexes (y compris piscine) entraînant une emprise au sol supérieure à 20 m², réalisées à compter de la date d'approbation de la procédure de modification n°4 du PLU. Toutefois, si depuis la date d'approbation de la procédure de modification n°4 du PLU, plusieurs extensions de bâti existant et/ou création d'annexes inférieures à 20 m² sont réalisées (soit à partir de 2 demandes d'urbanisme) et que ces dernières entraînent au total (cumul des demandes d'urbanisme réalisées), la création d'une emprise au sol supérieure à 20 m², le CBS est alors exigé.

Ce coefficient est précisé dans le règlement de chacune des zones, s'il est mis en œuvre. Des dérogations sont toutefois possibles dans les cas suivants :

- ✓ Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics si le terrain ne le permet pas et sous réserve de justifications ;
- ✓ En cas de surélévation, réhabilitation, rénovation ou de changement de destination d'une construction existante dans le volume existant ;
- ✓ En cas de construction d'une extension et/ou d'une annexe inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol réalisée à compter de la date d'approbation de la procédure de modification n°4 du PLU ;
- ✓ Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment existant (ascenseur, escaliers), ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables ;
- ✓ En cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

La surface éco-aménagée est calculée à partir de différents types de surfaces/différents types d'aménagements. Ces derniers sont pondérés par un coefficient en fonction de leur efficacité/ leur valeur écologique.

On distingue alors :

Type d'espace éco-aménagée	Coefficient de pondération
A/ LES ESPACES DE PLEINE TERRE	
<p>1. Les espaces de pleine terre : un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si les conditions suivantes sont cumulativement réunies :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Son revêtement est perméable ✓ Son sous-sol est libre de toutes constructions, installations ou équipements sur une profondeur de 2 mètres à compter de sa surface, à l'exclusion du passage de réseaux. ✓ Il doit pouvoir recevoir des plantations 	1

B / LES ESPACES VEGETALISES SUR DALLES DE COUVERTURE	
1. Espaces verts sur dalles et toitures végétalisées avec une épaisseur de substrat et/ou de terre végétale supérieure à 50 cm	0,7
2. Espaces verts sur dalles et toitures végétalisées avec une épaisseur de substrat et/ou de terre végétale comprise entre 20 et 50 cm	0,5
3. Espaces verts sur dalles et toitures végétalisées avec une épaisseur de substrat inférieure à 20 cm	0,3
C/ LES ESPACES VEGETALISES SUR FACADES ET/OU TREILLES	
1. Façades et treilles végétalisées : dispositifs assurant la croissance des plantes, depuis le sol ou depuis des espaces verts sur dalle, le long d'une surface verticale (façades ou treilles) et/ou horizontale (treilles)	0,3
D/ LES SURFACES SEMI-PERMEABLES	
1. Espaces extérieurs réalisés en matériaux perméables ou en matériaux semi-perméables avec revêtement pour partie minéral, hors mélange terre-pierres Il s'agit des espaces de cheminements piétons ; circulations ; aires de jeux ; stationnement ... etc.	0,7
2. Mélange terre-pierre	0,5

Le CBS est alors le résultat du calcul suivant :

$$\text{CBS} = \frac{(\text{espace éco-aménagée 1} \times \text{pondération}) + (\text{espace éco-aménagée 3} \times \text{pondération}) + \dots}{\text{Surface totale de l'unité foncière du projet}}$$

Dans le cas où le périmètre de l'unité foncière couvre plusieurs zonages, le CBS est calculé en fonction des règles de chacune des zones.

Dans tous les cas, les valeurs du CBS indiquées au règlement particulier de chaque zone constituent un minimum à atteindre.

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement (plus de 50%) d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de réaliser des plantations, selon les caractéristiques du terrain et de son environnement. Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés d'essences végétales adaptées au contexte local. Il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

En cas de division parcellaire, le CBS de la parcelle comprenant la construction initiale ne devra pas devenir inférieure au CBS exigé par le zonage.

En cas de lotissement

Dans le cas d'un lotissement, les règles de CBS édictées par le PLU sont appliquées :

- D'une part à l'échelle de l'unité foncière du permis d'aménager
- Et d'autre part aux différents lots ou macro-lots.

Illustration de la règle pour les lotissements

Exemple – secteur AU1 concerné par un CBS de 30% (0,3) si unité foncière supérieure à 600 m² ; 20% (0,2) si unité foncière comprise entre 300 et 600 m² et 10% (0,1) si unité foncière inférieure à 300 m².

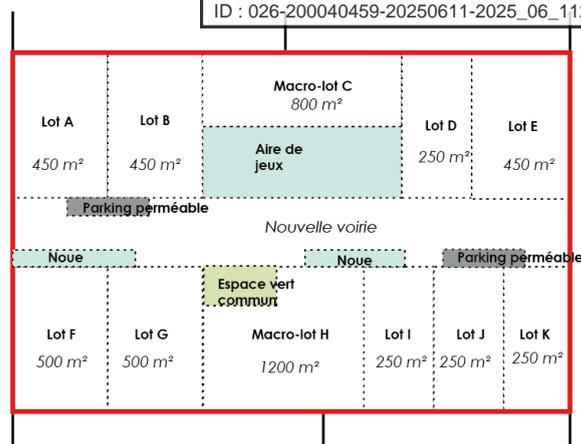
Projet = lotissement sur une unité foncière de 7150 m² (périmètre rouge du schéma ci-joint)

Le CBS minimum à atteindre globalement pour le lotissement sera de 0,3 car l'emprise du permis d'aménager concerne une unité foncière supérieure à 600 m². Les surfaces éco-aménagées devront concerner les parties communes du lotissement (espace commun ; noues ; parkings visiteurs perméables ; cheminements doux perméables...etc.) et devront représenter 2 145 m² minimum.

Par ailleurs, au-delà du CBS applicable au lotissement dans son ensemble, chaque lot, devra atteindre le CBS qui lui incombe.

Ainsi, dans l'exemple ci-joint,

- Les lots I, J, K et D présentant une surface de 250 m² devront atteindre un CBS minimum de 10% par lot
- Les lots A, B, E, F et G présentant une surface inférieure à 600 m² devront atteindre un CBS minimum de 20%
- Les macros-lots C et H présentant une surface supérieure à 600 m² devront atteindre un CBS minimum de 30%



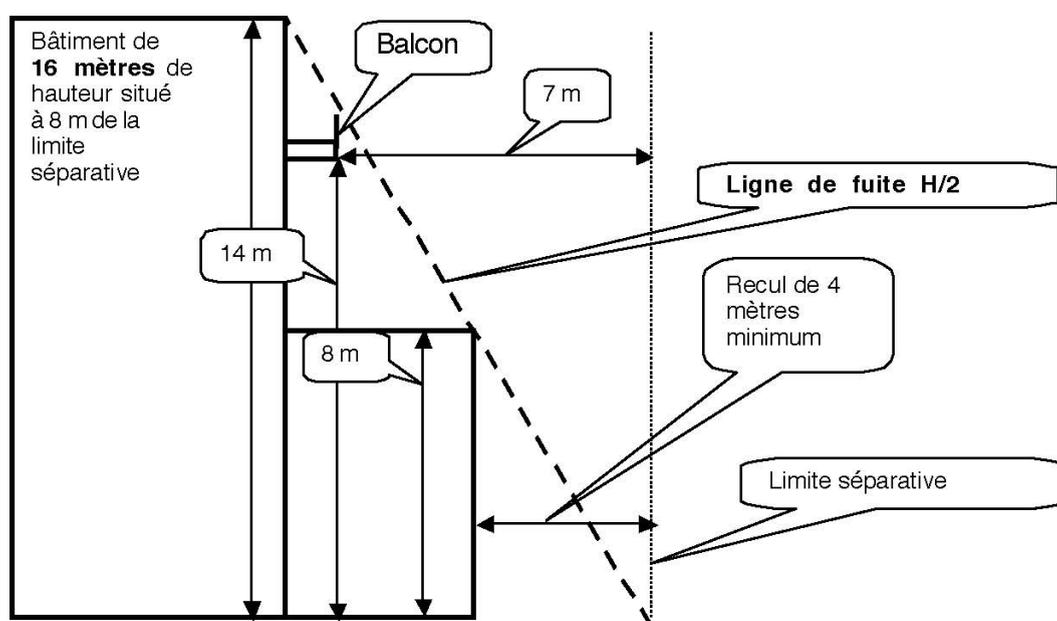
ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules des adaptations mineures aux règles des articles 3 à 13 de chaque zone peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément à l'article L.123-1 (désormais codifié à l'article L.152-3) du Code de l'urbanisme.

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

ARTICLE 6 - RAPPEL DES REGLES DE REcul H/2

Un certain nombre d'articles du règlement reprennent la règle de recul suivante : « les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi-hauteur avec **un minimum de 4 mètres**. ». Cette définition est illustrée pour meilleure information dans le schéma indicatif ci-après :



ARTICLE 6 BIS – PARTICULARITE DES REGLES D'IMPLANTATION DANS LES LOTISSEMENTS ET AUTRES OPERATIONS D'ENSEMBLE

Contrairement aux dispositions de l'article R.123.10-1 (désormais codifié au dernier alinéa de l'article R.151-21) du Code de l'urbanisme, à l'intérieur des lotissements et lors de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à l'article 6 de chaque zone, s'appliquent à la parcelle telle qu'elle résulte de la division (et non sur l'unité foncière d'origine).

ARTICLE 7 - RAPPELS DE PROCEDURES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R421-12 du Code de l'urbanisme- délibération du Conseil Municipal en date de 22 octobre 2007).

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière défini par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir (article L421-3 du code de l'urbanisme et délibération du Conseil Municipal en date du 29 septembre 2008).

- Dans les espaces boisés classés, définis à l'article L.130-1 (désormais codifié article L.113-1 et suivants) du Code de l'urbanisme, les demandes de défrichement sont irrecevables, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R421-18 et suivants du Code de l'urbanisme.
- Les travaux ayant pour effet d'assécher, d'imperméabiliser ou de remblayer des zones humides sont soumis à une procédure au titre de la loi sur l'eau (articles L214-1 à 6 et R214-1 du code de l'environnement).
- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (article R111-5 du code de l'urbanisme)
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié par le PLU en application de l'article L123-1-5 III 2° (désormais codifié aux articles L.151-19 et L.151-23) du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Ces éléments paysagers ne peuvent être abattus sauf pour des raisons avérées liées à l'intérêt technique du projet (si aucune alternative ne permet la réalisation du projet dans des conditions architecturales ou techniques acceptables) et/ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.
En cas d'abattage : une demande préalable dûment justifiée dans le dossier de Déclaration Préalable et une compensation sont exigées. Il est demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/la canopée sur l'unité foncière ou à proximité.
- Si l'abattage concerne un alignement d'arbres : il est demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/ la canopée, en conservant une logique de linéaire ou à défaut sur l'unité foncière ou à proximité.

Remarque : cette disposition ne se substitue pas aux autres protections sur les espaces concernés (ex : régime d'autorisation spécifique pour les opérations en site Natura 2000).

ARTICLE 8 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt de travaux, etc), il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à ce service dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées.

Cette procédure permet en effet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

ARTICLE 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR HYDRAULIQUES A L'AIR LIBRE

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de retrait indiquées sur les documents graphiques.

A défaut d'indication :

- a) En zones naturelles, agricoles et à urbaniser : aucune construction ne peut être implantée à moins de 8 mètres à compter de la crête de la cuvette et sur chaque rive d'un ouvrage.
- b) En zones urbaines : aucune construction ne peut être implantée à moins de 3 mètres à compter de la crête de la cuvette, et sur chaque rive d'un ouvrage.

Cette prescription s'appliquera à tous les cours d'eaux non domaniaux et à tous les ouvrages collectifs d'assainissement non enfouis, à tous les canaux d'irrigation sauf les canaux secondaires ou tertiaires de desserte localisée et qui constituent un réseau très ramifié, ne nécessitant pas d'entretien par des engins mécaniques lourds.

Un PPRi (plan de prévention du risque inondation) est en cours d'élaboration. Des règles spécifiques pourront être imposées au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 10 – MAITRISE DE L'URBANISATION A PROXIMITE DES CANALISATIONS DE DISTRIBUTION ET DE TRANSPORT DE GAZ

Une canalisation de transport de gaz traverse le sud-ouest de la Commune. Elle entraîne des zones de vigilance :

- Zone d'effets létaux significatifs (15 mètres),
- Zone d'effets létaux (20 mètres),
- Zone de dangers significatifs (30 mètres).

Les dispositions des zones UI et AUI traversées reprennent les dispositions prescrites par GRTGaz en application des articles L555-16 et R555-30 du Code de l'environnement et de l'article 8 de l'arrêté ministériel du 4 août 2006 (interdiction de certaines constructions dans ces zones de vigilance).

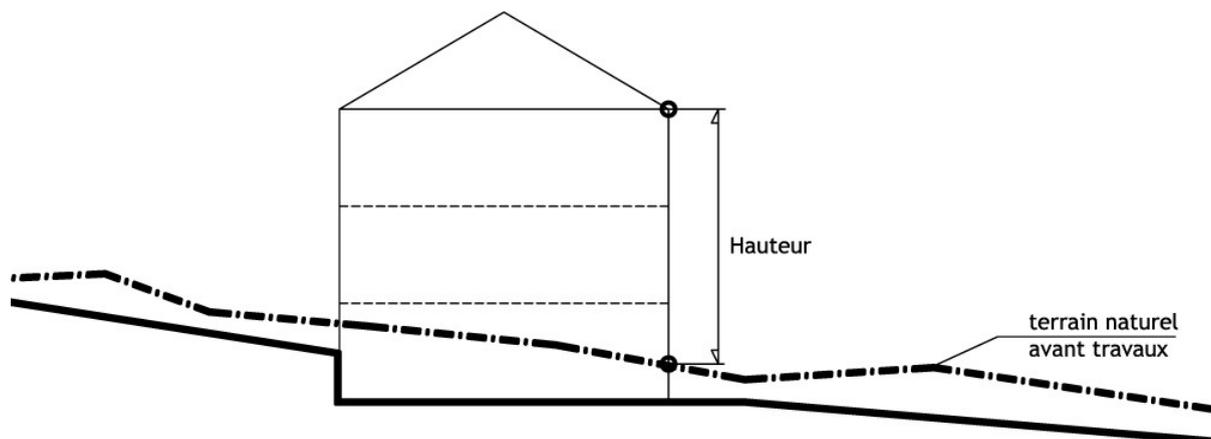
En outre, pour tout aménagement ou construction dans ces bandes de vigilance, les services de GRT GAZ doivent être consultés sur le projet, avant tout commencement de travaux :

GRTGAZ Région Rhône Méditerranée
Equipe Régionale Travaux Tiers et Evolution des Territoires
Site OXAYA
10 rue Pierre Sépard
69363 LYON Cedex 07

ARTICLE 11 - RAPPEL DES REGLES DE CALCUL DES HAUTEURS DE CONSTRUCTION :

En règle générale et sauf indications spécifiques, les hauteurs de constructions sont calculées à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais.

Cette définition est illustrée pour meilleure information dans le schéma indicatif ci-après :

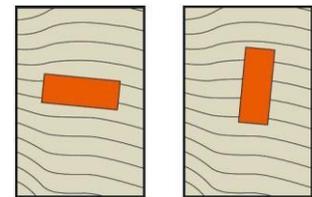
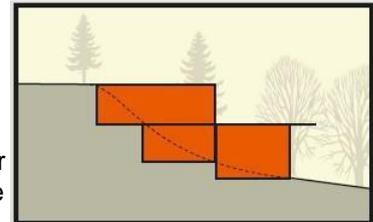


En cas de terrain en pente, la mesure pourra être prise au point médian de la construction dans le sens de la pente, afin de limiter les déblais / remblais nécessaires à la construction. La coupe fournie dans la demande de permis de construire devra alors permettre de vérifier le respect de la hauteur maximale au point médian.

En cas de terrain en pente, il est recommandé d'intégrer les caractéristiques du terrain dans la conception de la maison. Cela évitera ainsi d'avoir recours à trop de déblais / remblais nécessitant des ouvrages de soutènement importants, qui peuvent fragiliser le terrain. Cela permet aussi une intégration paysagère réussie.

Trois éléments peuvent être pris en compte :

- l'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain.
- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.
- le sens du faîtage par rapport à la pente.



Avertissement : Les terrains sont soumis à de nombreux aléas naturels : les précipitations peuvent notamment entraîner des phénomènes de glissements de terrain ou des ravinements importants.

Construire sur un terrain en pente implique nécessairement la prise en compte de ces risques par une étude adaptée.

Il est rappelé que les règles de hauteurs mentionnées dans les différentes zones ne tiennent pas compte des installations et dispositifs techniques annexes à la construction (tels que antennes de télévision, sortie de toit de cheminée...). Ces derniers sont exclus du calcul de la hauteur.

ARTICLE 12 -AUTORISATIONS DE DEFRICHEMENT DANS LES BOIS DES PARTICULIERS

Procédure :

- La demande doit être adressée à la sous-préfecture (articles L341-1 à L342-1 du code Forestier)
- Il y a nécessité d'une étude d'impact pour les défrichements ayant pour objet des opérations d'urbanisme ou d'implantation industrielle.
- La notice d'impact de défrichement est nécessaire dans les autres cas.

Rappel : **Le défrichement direct** : c'est la suppression de l'état boisé par abattage des arbres et destruction des souches, pour donner, par la suite, au sol, une destination autre que la forêt.

Le défrichement indirect : ce sont les faits assimilés au défrichement, notamment :

- coupe à blanc étoc (au ras de la souche),
- exploitation abusive suivie de pacage et de la destruction du bois.

ARTICLE 13 -DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

En dehors des zones équipées, certains secteurs sont ouverts à la construction mais les autorisations de permis de construire sont liées à la présentation d'une attestation de conformité du projet d'installation d'un système d'assainissement autonome délivrée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif, tel que prescrit par l'article R 431-16 du Code de l'urbanisme et l'arrêté du 27 avril 2012. Il en est de même pour les extensions dans les zones non constructibles du territoire communal lorsque le projet s'accompagne de la réhabilitation du système d'assainissement autonome.

Dans ces zones non équipées, il est vérifié préalablement à la demande de permis de construire, que le projet d'assainissement autonome correspond aux prescriptions techniques fixées par l'arrêté du 7 septembre 2009, l'arrêté du 21 juillet 2015 et la norme DTU 64.1 du 10 août 2013 relative à la bonne réalisation d'un système autonome pour les maisons d'habitation jusqu'à 20 pièces principales.

Les systèmes d'assainissement choisis sont retenus en fonction de :

- la surface du terrain,
- la nature géologique du sol et de son aptitude à recevoir et à évacuer les effluents issus de fosse septique,
- la présence éventuelle d'un milieu hydraulique superficiel permanent,
- la pente du terrain, ...

ARTICLE 14 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION

La commune de Montélimar est menacée par les crues du Rhône. Elle est également soumise au risque d'inondation engendré par les débordements du Roubion et du Jabron.

Elle est concernée par deux documents :

- Le PPRn approuvé le 11 juillet 1994. Ce dernier définit 2 types de zones :
 - Les zones très exposées inconstructibles (zones rouges)
 - Les zones exposées à des risques moindres, constructibles sous certaines conditions (zones bleues)
- Le PSS (Plan des Surfaces Submersibles) approuvé le 8 janvier 1979. Ce dernier définit 3 zones en fonction de l'intensité de la crue :
 - La zone A dite de grand débit – elle correspond aux secteurs fréquemment inondés (crue décennale) et aux secteurs recouverts par plus d'1 mètre d'eau en crue centennale
 - La zone B dite complémentaire – elle correspond aux secteurs non inondés en crue décennale et recouvert par moins d'1 mètre d'eau en crue centennale
 - La zone C dite de sécurité – elle reprend l'enveloppe de la crue de 1856, notamment pour les secteurs maintenant protégés par des digues insubmersibles à la crue centennale (digues CNR et remblais A7).

Ces documents sont annexés au PLU.

Un plan de prévention du risque naturel inondation (PPRi) est en cours d'élaboration. Des règles spécifiques pourront être imposées au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 15 – RAPPEL DE L'APPLICATION DE LA LOI BARNIER

La loi n°95-101 du 2 février 1995 (loi Barnier) relative au renforcement de la protection de l'environnement, a introduit un principe d'inconstructibilité aux abords de grandes infrastructures routières.

L'article L.111-6 du code de l'urbanisme dispose qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (décret n°2009-615 du 3 juin 2009 modifié le 31 mai 2010).

Le PLU peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages (article L111-8 du code de l'urbanisme).

Sur le territoire de Montélimar, les dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme sont applicables aux routes suivantes : RN7 ; RN 102 ; RD540 et RD6.

Aussi, sauf dispositions contraires mentionnées sur le règlement graphique ou dans les différentes zones, les dispositions de la Loi Barnier s'appliquent hors espaces urbanisés.

Il est rappelé que conformément à l'article L111-7 du code de l'urbanisme, l'interdiction mentionnée à l'article L111-6 ne s'applique pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

ARTICLE 16 - DEFINITIONS

Alignement : Limite entre le domaine privé et la voie (publique ou privée) ou entre le domaine privé et l'emprise publique.

Annexe : Bâtiment séparé de la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui des constructions régulièrement autorisées dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : atelier, abris bois, abris de jardins, locaux piscines, locaux techniques, piscines, préau, abris ou garages pour véhicules et vélos, pool-house...).

Les constructions agricoles ne sont pas des annexes.

L'annexe ne fait pas corps avec le bâtiment principal, ainsi un garage, un cellier, une chaufferie accolée et ayant un accès direct au bâtiment principal ne sont pas des annexes, mais des extensions.

Acrotère : Couronnement placé à la périphérie d'une toiture-terrasse ; l'acrotère sert à parachever l'étanchéité de la terrasse sur son pourtour ; il peut servir de garde-corps lorsque la terrasse est accessible.

Changement de destination : La transformation de l'occupation ou de la destination du sol, avec ou sans travaux.

Le changement de destination s'applique, notamment au P.L.U., lorsqu'on change de catégorie d'occupation ou d'utilisation du sol à laquelle correspond une règle du P.L.U. suivant les articles et les zones.

Coefficient d'emprise au sol (CES): La notion d'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, sauf les débords mineurs comme les débords de toiture sans encorbellements ni poteaux de soutien et les éléments de modénature (bandeaux, corniches,...).

Pour l'application du Plan Local d'Urbanisme, on comptera tous les points de la construction pris à 0.60 m au-dessus du sol.

Construction : Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration de travaux.

Construction à usage de service public ou d'intérêt collectif : Il s'agit des réseaux et des constructions qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs. Les équipements d'infrastructures recouvrent les réseaux et aménagements au sol et en sous-sol. Les équipements de superstructures recouvrent les bâtiments à usage collectifs tels que : équipements scolaires, sanitaires et hospitaliers, établissements sportifs couverts, colonies de vacances, lieux de culte, salles d'expositions, conférences, réunions, spectacles, audition, ..., bibliothèques, administrations, gares ... Un équipement collectif peut avoir une gestion privée.

Construction à usage d'habitat collectif : Il s'agit des constructions à usage d'habitat comprenant plusieurs logements par bâtiment, et comportant des espaces communs aux différents logements compris dans l'opération.

Construction à usage hôtelier : Il s'agit des hôtels de tourisme tels que définis par arrêté ministériel du 16 décembre 1964.

Construction hospitalière : Il s'agit des hôpitaux et des cliniques.

Construction sanitaire : Il s'agit des bâtiments du type : crèche et crèche médicalisée, centre médicalisé de retraite ou de convalescence, centre médico-social, dispensaire, institut médico-éducatif.

Construction scolaire : Il s'agit des écoles primaires, secondaires ou du supérieur (écoles d'ingénieur, de commerce, ...), les instituts universitaires de technologie et les universités ainsi que les locaux d'enseignement et de formation pour adultes.

Constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale et/ou énergétique : Les notions « d'exemplarité environnementale » et « d'exemplarité énergétique » sont définies par décret en date du 8 mars 2023.

Une construction fait preuve d'exemplarité environnementale si elle anticipe de 3 ans les résultats minimaux en termes d'impact sur le changement climatique liés aux composants du bâtiment et évalué sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment prévus par la RE 2020 (Ic construction max).

La construction fait preuve d'exemplarité énergétique si elle atteint des résultats minimaux, en termes de besoin en énergie (Bbio), consommation en énergie primaire (Cep), consommation en énergie primaire non renouvelable (Cep,nr) et impact sur le changement climatique de la consommation en énergie primaire (Ic énergie).

La construction est réputée à énergie positive, si elle atteint le niveau Energie 3 du référentiel E+C-.

Les dérogations aux règles de hauteur sont possibles uniquement pour les constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de la demande de la dérogation (article R152-5 du code de l'urbanisme). Une demande de dérogation doit être jointe au permis de construire, dûment justifiée.

Clôture : Les dispositions relatives aux clôtures sont définies à l'article R421-12 du Code de l'urbanisme. On rappelle que les motifs d'interdiction à la réalisation d'une clôture sont limités par le Code civil qui édicte dans son article 646 : "que tout propriétaire a le droit de clore son héritage". Dans le présent règlement, les clôtures, bénéficiant d'un régime spécifique, ne sont pas considérées comme des constructions.

Égout de toit : Ligne horizontale située au-dessus du dernier niveau constituant la façade, destinée à recueillir les eaux pluviales en partie haute de la construction au bas du brisis ou du rampant de toiture.

Emprise au sol : Selon les termes de l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs confondus.

Emprises publiques : Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, ...).

Espace de stationnement : il s'agit d'un emplacement extérieur ou couvert qui permet le remisage, en dehors des voies et emprises publiques, des véhicules automobiles et/ou vélos

Exploitation agricole (article A2, alinéa 1) : Entité économique et technique, d'une surface au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'installation, sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L.311-1 du Code rural.

Groupe d'Habitation : Ensemble comprenant plus de deux bâtiments distincts et comportant pour chacun d'eux au moins 1 local à usage d'habitation destiné à être occupé à titre privatif ou à être vendu ou loué et faisant l'objet d'une unique demande de permis de construire.

Pièce d'habitation : Lieu destiné au séjour, au repas, au sommeil, au bureau et à la cuisine ; hors salle de bains et sanitaires (WC).

Pièce de travail : Lieu dans lequel un poste de travail est aménagé permettant l'exercice d'une activité professionnelle.

Sol naturel avant travaux : Il s'agit du sol existant à la date de dépôt du permis de construire ou de la déclaration de travaux.

Surface totale : Surface de plancher définie à l'article R111-22 du Code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

Surface de Plancher : Selon les termes de l'article R111-22 du Code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

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

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

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

Terrain : Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Unité foncière : Elle est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.

Voie : une voie doit desservir plusieurs propriétés et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des voitures. Il s'agit des voies publiques et privées.

Voies ouvertes à la circulation générale : ce sont toutes les voies publiques ou privées, quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, ...) qui ne comportent pas d'aménagements physiques limitant leur accès (barrière, portail, ...).

Voirie privée : La voirie privée est une voie dont l'assiette appartient à une ou plusieurs personnes privées.

Voirie publique des collectivités : La voirie publique comprend la voirie nationale dont l'Etat est le gestionnaire (autoroutes et routes nationales), la voirie départementale dont la compétence relève du conseil général (routes départementales), la voirie communale et les chemins ruraux.

ARTICLE 17 – INTENSITES PLUVIOMETRIQUES

Hauteurs de précipitations (sur la base de la hauteur de pluie moyenne pour la période 1972-2008 généralisée pour les valeurs extrêmes – période de retour : 50 ans) :

- 100 mm en une heure
- 150 mm en 2 heures
- 220 mm en 24 heures

ARTICLE 18 – CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT :

L'application des dispositions relatives aux obligations de réalisation de places de stationnement se fait par tranche commencée (même incomplète) de surface de plancher, sauf dispositions contraires expresses au règlement.

ARTICLE 19 – HAIES / PLANTATIONS :

Pour la biodiversité, la bonne tenue des espaces verts et pour une bonne intégration paysagère, il est recommandé de planter des haies vives, d'essences variées et des plantations d'essences méditerranéennes (*se reporter à la liste annexée au présent règlement*).

Les essences choisies doivent être résistantes au climat et peu consommatrices d'eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons doivent être privilégiées.



Haies vives (essences variées) recommandées



Haies monospécifiques à éviter

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Caractère de la zone UA : Il s'agit du centre ancien ainsi que les alignements bâtis constituant les entrées de ville et les quartiers qui lui sont directement rattachés. C'est une zone d'habitat continu d'une grande unité architecturale avec des services centraux et des activités.

Cette zone comprend :

- un secteur UAa de plus faible densité;
- un secteur UAb où les hauteurs sont plus importantes;
- un secteur UAd où les règles de hauteurs et d'alignement sont calées sur le contexte bâti environnant.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les activités industrielles,
- les entrepôts à l'exception de ceux visés à l'article UA2,
- les exploitations agricoles,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UA2,
- les carrières,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- le stationnement des caravanes isolées, conformément aux articles R.111-34, R.111-47 à R.111.50 du Code de l'urbanisme,
- le changement de destination des commerces situés au sein des linéaires commerciaux identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme,
- les commerces de gros.

D'autres occupations ou utilisation du sol peuvent être interdites en zone inondable en lien avec le PERI, le PSS ou les autres zones inondables (étude hydrétudes 2017 en prévision d'un nouveau Plan de Prévention du Risque Inondation).

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Sous réserve de l'application du plan de protection contre le risque inondation, sont autorisés dans l'ensemble de la zone UA et de ses sous-secteurs :

- Les installations classées sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises, et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage ;
- L'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent ;
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public ainsi que les affouillements et exhaussements de sol sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux environnants ;
- Les bâtiments à usage d'entrepôt ne doivent pas excéder 500 m² en emprise au sol. Ils doivent nécessairement accompagner une activité admise dans la zone;
- Les affouillements et exhaussements du sol doivent être strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics;

- L'artisanat est autorisé sous réserve :
 - qu'il n'en résulte pas un accroissement de nuisances pour le voisinage;
 - de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt paysager des lieux avoisinants;
 - de respecter des conditions de sécurité satisfaisante.
- Les bureaux de plus de 300 m² de surface de plancher sont permis uniquement à l'intérieur du rayon de 1 km autour de la gare matérialisé sur le plan de zonage par le tramé suivant : 
- les installations à caractère technique et les constructions liées à l'exploitation ferroviaire ;
- les ouvrages et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

2.2 - Dans le secteur soumis à risque d'inondation identifié au plan de zonage : D'autres conditions peuvent s'imposer en application du PERI, du PSS ainsi que des autres zones inondables (étude hydrétudes 2017 en prévision d'un nouveau Plan de Prévention du Risque Inondation).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès : Tout terrain enclavé est inconstructible. Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Ils doivent permettre la circulation normale des handicapés.

3.2 - Voirie : Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Elles devront être établies conformément à l'avis des services compétents. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

3.3 - Dans les zones soumises à risque d'inondation :

Les accès et voirie doivent respecter les dispositions du PERI, du PSS ou des autres zones inondables (étude hydrétudes 2017 en prévision d'un nouveau Plan de Prévention du Risque Inondation).

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. L'alimentation en eau potable par captage est interdite. Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du (ou des) règlement(s) d'eau en vigueur.

4.2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, l'aménageur et/ou le constructeur doit prendre toutes dispositions pour récupérer et stocker les eaux de pluie avant de permettre une réutilisation ou une infiltration des eaux sur son terrain.

4.3 - Eaux usées : Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

4.4 - Électricité : Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré assemblé ou posé.

4.5 - Téléphone : Le réseau téléphonique doit être réalisé en souterrain ou apposé

4.6 - Dans tous les cas, les réseaux électriques et téléphoniques... etc. en façade devront être regroupés et dissimulés au maximum.

ARTICLE UA 5 -SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UA 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (publiques et privées) ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- En secteur UAb : les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance d'au moins 5 mètres des voies ou emprises publiques. Des implantations différentes des étages supérieurs sont possibles.

6.2 - En secteur UAd : un alignement des constructions est imposé. Les constructions nouvelles devront être implantées à l'alignement figuré au plan de zonage.

6.3 Dans les autres secteurs de la zone UA et sauf indication contraire portée au plan, une façade au moins des constructions **édifiées dans une bande de 15 mètres** comptée à partir de l'alignement actuel ou futur doit être implantée soit à l'alignement actuel ou futur de la voie et de l'emprise publique, soit à au moins **5 mètres** des voies et emprises publiques. La règle peut être adaptée pour la préservation d'un alignement architectural ou d'un espace planté.

6.4 Toutefois, dans l'ensemble des zones : Les débords de toiture, les pare soleil, les auvents ainsi que les balcons et saillies autorisés par le règlement de voirie en vigueur, chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions.

6.5 Dans l'ensemble des zones : en application de l'article R152-6 du Code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, est autorisée sur les façades dans la limite fixée par l'article cité précédemment et sous réserve de l'accord des services compétents.

La surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à un alignement homogène et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

6.6. Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.

6.7 L'aménagement ou l'extension des constructions existantes et situées en retrait de l'alignement peuvent être autorisés.

6.8 Les prescriptions générales d'alignement n'excluent pas l'introduction de retraits ponctuels en façade et en attique ayant pour objet de favoriser un traitement architectural destiné à valoriser le bâtiment.

6.9 Les bassins des piscines peuvent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement futur ou actuel des voies et emprises publiques.

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

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 En zone UA strict : sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), il n'est pas fixé de règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

7.2 Dans le reste de la zone :

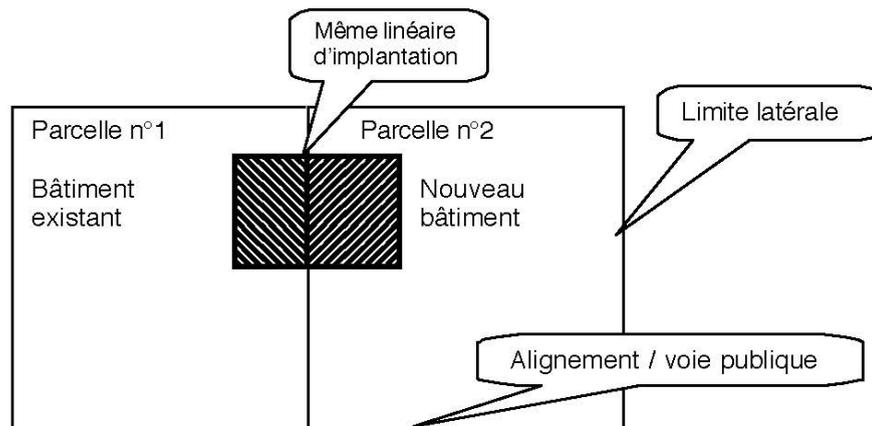
a) **Par rapport aux limites latérales :**

Dans une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement ou du recul imposé : toute construction doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, si cette règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 14 mètres de longueur, le bâtiment peut n'être édifié que sur une des deux limites latérales.

Une autre implantation est possible pour les constructions à usage de stationnement enterrées ou semi-enterrées.

Au delà de la bande précitée : toute construction ou partie de construction doit être édifée à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de 4 mètres. Ces distances peuvent être réduites de moitié lorsque la façade du bâtiment, qui fait face à la limite séparative latérale, ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail. Une autre implantation est possible pour les constructions à usage de stationnement enterrées ou semi-enterrées.

Par ailleurs les constructions nouvelles peuvent s'adosser aux bâtiments existants (en respectant leur linéaire d'implantation : exemple ci-après) sur les parcelles contiguës, implantés eux-mêmes sur les limites latérales et former ainsi des bâtiments jointifs.



Les bâtiments d'une hauteur maximale de 4 mètres au faîtage doivent être établis, soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

b) Par rapport aux autres limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi-hauteur avec **un minimum de 4 mètres**. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié **avec un minimum de 2 mètres**.

7.3 Toutefois : Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents, chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour la mise en œuvre d'isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire pour le bâti existant dans la limite fixée par l'article R152-6 du code de l'urbanisme.

7.4 – Les bassins des piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives et/ou latérales.

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

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

8.1 - Les constructions non contiguës implantées sur la même propriété doivent être à une distance l'un de l'autre, au moins égale à la demi hauteur des constructions et **jamais inférieure à 4 mètres**.

8.2 -Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal, sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale.

8.3 - Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents, chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour la mise en œuvre d'isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire pour le bâti existant.

8.4 – Piscines découvertes : non règlementé

ARTICLE UA 9 -EMPRISE AU SOL

En zone UA stricte : l'emprise au sol n'est pas réglementée sauf dans la zone inondable où l'emprise au sol peut être limitée par le plan de protection contre le risque inondation.

En zone UAb : un coefficient d'emprise au sol maximal de 70% est défini.

ARTICLE UA 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dans l'ensemble de la zone hormis dans le sous-secteur UAd : Sauf contrainte technique dûment justifiée, la hauteur au faîtage des constructions principales établies en continuité de volume avec les immeubles contigus peut au plus être égale à la hauteur du plus élevé de ces derniers, une liaison harmonieuse devant de toute façon être réalisée avec ces immeubles.

La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas dépasser **4 mètres** au faîtage ou à l'acrotère.

Toutefois, à défaut de présence de construction immédiatement contiguë,

- a) **Dans le secteur UAa** : la hauteur des constructions calculée à l'égout du toit ne doit pas dépasser **9 mètres**.
- b) **Dans le secteur UAb** : la hauteur des constructions calculée à l'égout du toit ne doit pas dépasser **18 mètres**.

10.2 – Dans le secteur UAd : la hauteur des constructions ne doit pas dépasser **23 mètres hors tout**.

La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas dépasser **4 mètres** au faîtage ou à l'acrotère.

10.3 – Dans le secteur soumis à risque d'inondation : le plan de masse des permis de construire comportera des points de niveaux rattachés en N.G.F. de manière à connaître les cotes de référence du sol support.

Une surélévation de la construction pour sa mise hors d'eau, ne pouvant dépasser de plus d'1 mètre la hauteur maximale fixée ci-dessus, peut être demandée dans le cadre de la prise en compte du risque d'inondation du terrain.

10.3 Dérogation des règles de hauteur :

Sous réserve des Servitudes d'Utilité Publique ou autres réglementations et hors protections patrimoniales :

- **Hauteur et isolation** : en application de l'article R152-7 du code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée.

La surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

- **Hauteur et exemplarité environnementale** : en application des articles L 151-28 et L152-5-2 du code de l'urbanisme, les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale, énergétique (*Se reporter à la définition mentionnée dans les dispositions générales du présent règlement*) ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables peuvent obtenir une dérogation à la règle de hauteur :

- ✓ Dans la limite de 25 centimètres par niveau (étage) et de 2,5 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur autorisée dans la zone
- ✓ Sans ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode constructif.

Sous réserve que la mise en œuvre soit adaptée au mode constructif et respecte les impératifs techniques, la qualité architecturale du bâtiment et la bonne intégration avec le bâti environnant ;

- Sous réserve que le dossier de permis de construire comprenne une note justificative pour chaque dérogation aux règles d'urbanisme sollicitée.

ARTICLE UA 11 -ASPECT EXTERIEUR

11.1 -Volume : les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (en harmonie avec l'espace bâti et l'environnement de la zone).

Le recours à des matériaux ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction permettant l'utilisation d'énergies renouvelables, et/ou d'améliorer les performances énergétiques et/ou acoustiques pourront être autorisés.

11.2 -Toitures : la couverture doit être réalisée en tuiles rondes ou « canal » dans les teintes provençales. Les tuiles dans les tons noirs et gris sont interdites. Les toitures d'un autre type pouvant présenter un intérêt architectural ou technique pourront être autorisées sur justifications sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Les précédentes dispositions (couverture et teinte) ne s'appliquent pas aux vérandas et pergolas.

11.3 -Façades, ouvertures, appareils extérieurs :

11.3.1 - Les ouvertures : les ouvertures doivent être dans des dimensions et proportions compatibles avec le caractère architectural environnant.

11.3.2 La pose des appareils de climatisation, pompes à chaleur et extracteurs ainsi que les dispositifs techniques associés en saillie sur les façades et les toitures visibles depuis l'espace public est interdite. Il en est de même pour la pose sur balcon ou en appui de fenêtre.

Ces appareils seront intégrés dans le volume des combles, dans les courettes techniques ou dans des locaux adaptés.

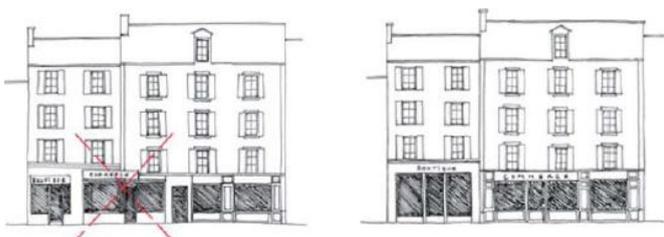
En cas d'impossibilité technique, il est parfois possible d'opter pour la mise en place de climatiseurs sans unité extérieure, l'unité intérieure étant reliée à l'extérieur par une simple prise et rejet d'air minimisant l'impact sur les façades, ou de les masquer par un dispositif adapté, de la même teinte que la façade, sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les coffrets techniques de comptage (eau, gaz, électricité) doivent être installés dans le volume du bâtiment. A défaut un habillage du coffret sera réalisé en harmonie avec la teinte de l'enduit afin que ce dernier s'insère dans le volume bâti.

Les boîtes aux lettres et les sonnettes doivent être intégrées dans l'épaisseur de la façade et s'harmoniser avec la teinte de l'enduit, ou bien être installées dans les halls d'immeubles.

11.3.3 - Teintes : Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

11.4 Devantures commerciales : Les devantures commerciales ne doivent pas s'implanter « à cheval » sur 2 bâtiments. Elles doivent, au contraire, exprimer en façade les lignes de mitoyenneté.



Les devantures commerciales doivent être exclusivement implantées en rez-de-chaussée. L'étendue d'un commerce à l'étage peut être signalée par le traitement commun des annexes de devanture : stores, lettrage, éclairage, applique...



- **Les devantures en feuillure ou « en creux »** : les devantures doivent être constituées de simples percements réservés dans la façade de l'immeuble. La boutique doit être limitée par un muret bas en pierre ou en bois (soubassement) formant étal et être interrompu pour dégager l'entrée. Les fermetures doivent se composer de volets bois, inférieurs et supérieurs, les premiers fixés au linteau, relevés le jour servent d'auvent. La partie haute, au-dessus du linteau, clôturée par une claipe fixe en impose à barreaudage en bois ou fer forgé, éclaire l'intérieur de la boutique.



Les lignes horizontales des hauteurs d'étage découpent la façade urbaine.



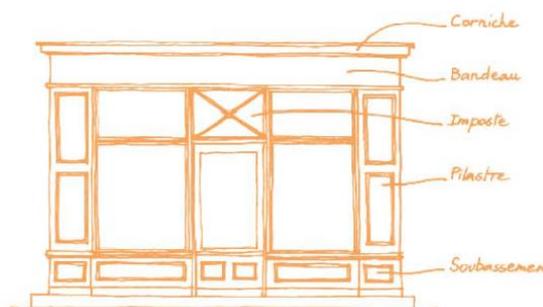
L'emploi de la pierre, quand elle est utilisée, doit être employée suivant les règles traditionnelles de mise en œuvre. La nature de la pierre, par sa texture, sa couleur et sa découpe doit correspondre à celle utilisée pour le reste de la façade. Lorsque la façade est traitée totalement en enduit, le prolongement de cet enduit sur les parties pleines de la devanture, avec la même finition, est à privilégier.

La devanture en feuillure se situe en retrait de la façade, à l'intérieur du percement.

La devanture en applique est un coffrage menuisé et peint faisant saillie sur la maçonnerie.

- **Les devantures en applique** : elles doivent être composées d'un entablement (bandeau et corniche), d'une vitrine et d'un soubassement. L'entablement plus ou moins travaillé repose sur des jambages habillés de panneaux ou décorés de pilastres qui peuvent être droits ou cannelés, surmontés de chapiteaux ou non... Il doit servir de support à l'enseigne à plat : lettrage indiquant l'intitulé du négoce. La corniche doit être moulurée.

Schéma d'une devanture en applique menuisée



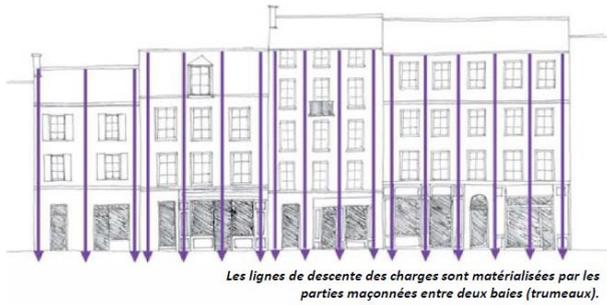
Les grilles et rideaux métalliques sont autorisés.

Les imitations de matériaux, les assemblages de matériaux brillants, clinquants, fragiles, sont à éviter.

Devantures et éléments menuisés doivent être peints. Les vernis et lasures incolores sont à éviter.

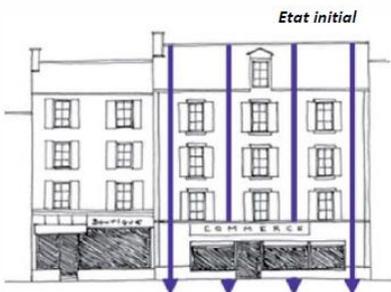
Les couleurs sont à composer avec soin, de manière à les harmoniser avec les teintes générales de l'environnement.

- **Composition de la devanture avec la façade de l'immeuble** : situées à la base de l'immeuble, les devantures de commerces participent à la composition générale de la façade de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent. Ainsi, les éléments construits du rez-de-chaussée, qui appartiennent à la structure porteuse de la façade, doivent rester largement visibles. Ils doivent avoir des dimensions compatibles avec celles des matériaux de façades employés et avec l'importance de la masse construite qu'ils sont censés supporter en étage. Ils doivent être positionnés de façon à correspondre absolument à la ligne logique et naturelle des descentes de charges (trumeaux).



▪ Percements :

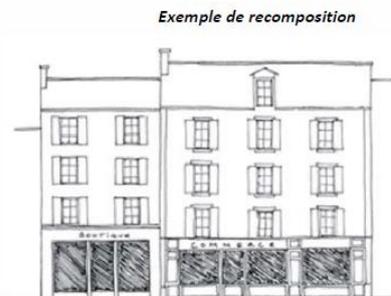
- Dans le cas d'une restauration de commerce : il est souhaitable de retrouver la position logique des percements ainsi que des proportions aussi proches que possibles de leurs dimensions d'origine.



- Dans le cas de la création d'un commerce en rez-de-chaussée, conçu à l'origine pour accueillir de l'habitat, il est conseillé de maintenir la totalité des éléments de structure et la largeur des percements existants. Il convient d'éviter (autant que possible) la réunion, en un seul percement, de deux baies consécutives par la suppression du trumeau intermédiaire.

▪ Éléments annexes à la devanture :

- Systèmes de protection et de fermeture : les grilles ou rideaux métalliques doivent être intégrés à l'architecture du rez-de-chaussée. Les coffres qui les contiennent ne doivent pas être implantés en saillie sur la maçonnerie extérieure. Si l'implantation extérieure ne peut être évitée, alors la conception de ce type de coffrage sera l'occasion de créer un véritable élément d'architecture remplissant différentes fonctions : dissuasive, protection solaire, esthétique, informative... Il sera intégré dans la composition de la façade de l'immeuble. Les coffrages doivent de préférence être disposés à l'intérieur du cadre du percement, voire même, si cela est techniquement possible, implantés à l'intérieur du bâti.



- Stores et bannes : ils doivent s'inscrire dans la largeur de chaque baie. Le mécanisme des stores mobiles doit pouvoir être dissimulé dans le cadrage des percements après repliage. Le coffrage les contenant doit être peu saillant et inséré également à l'intérieur des percements.

Les couleurs doivent être en harmonie avec les teintes générales des bâtis environnants ; de préférence uniques ou à rayures. Les armatures rectilignes (store « à l'italienne ») sont à préférer. Le lambrequin (partie tombante du store), s'il existe, doit être droit.

- Enseignes, lettrage et éclairage : les enseignes « bandeau » ou « en applique » doivent être apposées sur la devanture, dans le même plan que la façade. La largeur de l'enseigne en bandeau ne doit pas dépasser les limites de la devanture.

L'enseigne en potence, appelée aussi « en drapeau », doit être apposée perpendiculairement à la façade de l'immeuble, à l'une des extrémités de la devanture et à raison d'une seule enseigne par devanture.

Pour conserver des proportions raisonnables et à l'échelle de l'espace des rues commerçantes, l'enseigne en potence doit s'inscrire dans un carré de 0,80 mètre sur 0,80 mètre ou un rectangle de 0,40 mètre sur 1,20 mètre vertical. Quand elles comportent un texte, il est souhaitable d'employer le même caractère graphique que celui de l'enseigne en applique.

- Éclairage : les dispositifs d'éclairage intermittent ou cinétique sont à éviter. Pour les enseignes, les lumières clignotantes, à éclat, ou les messages défilants sont à proscrire. L'éclairage basse tension est à privilégier.

Sur les axes Pierre Julien et Roger Poyol : en cas d'implantation de bureaux en rez-de-chaussée, les devantures devront permettre de maintenir une façade animée.

11.5 -Terrassements : Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela est possible, le terrain doit être laissé à l'état naturel.

11.6 Clôtures :

- Concernant les clôtures sur rue / à l'alignement des voies :

Sauf prescriptions particulières de l'Architecte des Bâtiments de France, les clôtures autorisées sont :

- Des haies vives éventuellement doublées de grillages à l'intérieur
 - Des grilles éventuellement doublées de haies vives surmontant un mur dont la hauteur ne peut dépasser 1 mètre par rapport au terrain naturel. L'ensemble ne peut dépasser 2 mètres.
- Concernant les clôtures sur limites séparatives :

Elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages obligatoirement doublés de haies vives, soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur. En cas de mur, ce dernier ne peut dépasser 1 mètre par rapport au terrain naturel. L'ensemble de la clôture ne peut dépasser 2 mètres.

En cas de haies vives, une diversité d'essences (se reporter à la liste annexée au présent règlement) et de type de plantations (essences hautes, essences basses...) devra être mise en place. La plantation de trois strates végétales (strate herbacée, arbustive et arborée) est recommandée.

Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que les plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiés.

Toutefois,

- En zone inondable : des dispositions spécifiques pourront être prises afin de respecter le PERI, le PSS ou les autres zones inondables (étude hydrétudes 2017 en prévision d'un nouveau Plan de Prévention du Risque Inondation).
- En cas de nécessité dûment démontrée, pour des raisons de sécurité ou de voisinage, des clôtures plus hautes pourront être autorisées à condition de s'insérer harmonieusement dans le tissu existant.

ARTICLE UA 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 – Au sein des linéaires mentionnés au plan de zonage par le tramé suivant :  ainsi que sur le reste des rues Pierre Julien et Poyol.

Aucune règle de stationnement n'est définie, peu importe la destination de l'opération envisagée et son mode de réalisation (construction neuve, réhabilitation, changement de destination ou opération de renouvellement urbain).

12.2 – En dehors des linéaires mentionnés à l'article 12.1 et au sein du périmètre de 500 mètres autour de la gare mentionné au plan de zonage par le tramé suivant : 

Doit être assuré en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol. Il doit être prévu pour les locaux dont la destination est la suivante :

Pour les habitations : au minimum 1 place de stationnement par logement créé par construction neuve, changement de destination, division/découpage de logement existant ou renouvellement urbain.

Pour les hébergements hôteliers : 1 place par tranche de 4 chambres arrondi à l'entier supérieur.

Pour les bureaux : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher arrondi à l'entier supérieur.

Pour les commerces : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher arrondi à l'entier supérieur.

Pour les constructions à usage d'artisanat : 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher arrondi à l'entier supérieur.

Pour les services publics ou d'intérêt collectif : non réglementé

12.3 – En dehors des linéaires mentionnés à l'article 12.1 et en dehors du périmètre autour de la gare :

Doit être assuré en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol. Il doit être prévu pour les locaux dont la destination est la suivante :

Pour les habitations : au minimum 2 places de stationnement par logement créé par construction neuve, changement de destination, division/découpage de logement existant ou renouvellement urbain.

Pour les hébergements hôteliers : 2 places pour 3 chambres

Pour les bureaux : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher arrondi à l'entier supérieur.

Pour les commerces : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher arrondi à l'entier supérieur.

Pour les constructions à usage d'artisanat : 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher arrondi à l'entier supérieur.

Pour les services publics ou d'intérêt collectif : non réglementé

12-4 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilable, arrondi à l'entier supérieur.

12-5 Toutefois,

- En application de l'article L123-1-13 (désormais codifié L.151-34 et suivants) du Code de l'urbanisme, **pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que pour les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L.302-16 du Code de la construction et de l'habitation, pour les établissements assurant l'hébergement de personnes âgées ou encore pour les résidences universitaires, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.**

Par ailleurs, en application de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme, lorsque ces logements sont situés dans le rayon autour de la gare – rayon de 500 mètres matérialisé au plan de zonage par le tramé suivant : 

- il n'est exigé que 0,5 place de stationnement par logement (sauf dérogations au sein des linéaires mentionnés à l'article 12.1)

- **En application de l'article L151-36 du Code de l'urbanisme, pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées à l'article 12-4, situées dans le rayon de 500 mètres autour de la gare – rayon matérialisé au plan de zonage par le tramé suivant :** 

- il n'est exigé que 1 place de stationnement par logement (sauf dérogations au sein des linéaires mentionnés à l'article 12.1)

12-6 En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur devra justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation (**article L151-33 du Code de l'urbanisme**)

12-7 En sus du stationnement des véhicules motorisés, du stationnement vélos sera prévu :

- Pour les habitations : pour toute opération d'habitat collectif et/ou intermédiaires (en étages) visant à créer plus de 300 m² de surface de plancher ou l'accueil de 4 logements ou plus, il est exigé la création d'une zone de stationnement pour les deux roues qui sera de plain-pied, close et couverte et qui présentera un ratio de 0,5 m²/logement créé arrondi à l'entier supérieur. Dans tous les cas, la zone de stationnement vélos ne devra pas être inférieure à 6 m².
- Pour les bureaux et équipements publics : pour toute construction, il est exigé un espace de plain-pied, clos et couvert pour le stationnement des deux roues suffisant pour les besoins de l'opération. Toute surface affectée au stationnement vélos doit avoir une surface d'au moins 6 m².

ARTICLE UA 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et veilleront à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment par l'usage de matériaux perméables. Un effet de rafraîchissement et de paysagement sera recherché pour toute création d'espace de stationnement supérieur à 6 emplacements.

Les opérations d'aménagement et de constructions doivent veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour cela,

- Les espaces de stationnement doivent être à 50% minimum perméables (surfaces en herbe sur terre armée, résille et grave, pavés disjoints enherbés, solution mixte surface enherbée et grave sur bande roulante...).
- L'imperméabilisation doit être compensée (stationnement perméable, plantations d'arbres, reconstitution de haies, dispositifs de rétention des eaux pluviales...).
- Les écoulements naturels de l'eau doivent être préservés (noues, talwegs, fossés).

L'infiltration naturelle et la récupération des eaux de pluie doivent être recherchées. Une gestion aérienne devra notamment être privilégiée («gestion intégrée»).

Afin d'assurer le bon développement de l'arbre en ville,

- Les fosses des arbres doivent être de taille suffisante pour accueillir des arbres de haute tige. Dans le cas des espaces carrossables (stationnement, accès), l'arbre doit être planté dans une fosse en mélange terre-pierre pour préserver les racines de l'écrasement et assurer la stabilité des revêtements. Des essences au système racinaire plongeant devront être privilégiées.

Les fosses devront être de minimum 9 m² en cas de fosses carrées (3 x 3 mètres) et 7 m² en cas de fosses rectangulaires (3,50 x 2 mètres)

- La plantation des arbres devra respectée un recul de 2 mètres minimum par rapport aux constructions et limites séparatives.

Coefficient de biotope par surface (CBS) :

- Concernant la zone UA strict et la zone UAa : non réglementé
- Dans le reste de la zone : un CBS de 15% minimum est exigé (*se reporter aux dispositions générales du présent règlement*)

Concernant les arbres et espaces verts protégés au plan de zonage :

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L151-19 ou L151-23 des espaces verts protégés. Ces derniers correspondent à des ensembles boisés, des éléments ponctuels ou des linéaires boisés.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le règlement graphique du PLU a repéré en application des articles L.151-19 et L.151-23 du C.U. doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU). Les coupes d'entretien ne remettant pas en cause la pérennité de l'arbre ne sont pas concernées par le dépôt d'une déclaration préalable de travaux.

Ces éléments paysagers ne peuvent être abattus sauf pour des raisons avérées liées à l'intérêt technique du projet (si aucune alternative ne permet la réalisation du projet dans des conditions architecturales ou techniques acceptables) et/ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

En cas d'abattage : une demande préalable dûment justifiée dans le dossier de Déclaration Préalable et une compensation sont exigées. Il est demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/la canopée sur l'unité foncière ou à proximité.

Si l'abattage concerne un alignement d'arbres sur une propriété : il est demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/ la canopée, en conservant une logique de linéaire ou à défaut sur l'unité foncière ou à proximité.

Les prescriptions ci-dessus ne concernent pas les alignements d'arbres le long des voies soumises à autorisation préfectorale.

Concernant les Espaces Boisés Classés (EBC) : en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, le plan de zonage identifie des espaces boisés, bois, forêts, parcs à conserver et à protéger. Cette identification interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, et/ou la protection des boisements.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à Déclaration Préalable (sauf cas particuliers des forêts et bois gérés).
Par principe, les abattages d'arbres sont interdits sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dispositions supprimées en application de la loi ALUR du 24 mars 2014.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Caractère de la zone : Il s'agit de zones urbaines denses, à usage d'habitation accompagnées des commerces et services publics qui en sont le complément habituel.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 – Dans l'ensemble de la zone UB :

- Les constructions à usage d'activités industrielles,
- Les nouvelles constructions, changements de destination et extensions correspondant à la sous-destination « artisanat et commerces de détails » à l'exception de celles autorisées à l'article UB2
- Le commerce de gros,
- Les constructions à usage agricole,
- Les carrières,
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- Les terrains de camping ou de caravaning,
- Le stationnement des caravanes isolées, conformément aux articles R.111-34, R.111-47 à R.111.50 du Code de l'urbanisme.

1.2 - Dans le secteur soumis à risque d'inondation : les constructions à usage d'entrepôts.

D'autres occupations ou utilisation du sol peuvent être interdites en zone inondable en lien avec le PERI, le PSS ou les autres zones inondables (étude hydrétudes 2017 en prévision d'un nouveau Plan de Prévention du Risque Inondation).

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 Les nouvelles constructions, changements de destination et extensions correspondant à la sous-destination « artisanat et commerce de détails » sous réserve qu'ils soient situés au sein des polarités commerciales définies au plan de zonage par le figuré suivant : 

2.2. – Les nouvelles constructions, changements de destinations et extensions correspondant à la sous-destination « bureaux » dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 300 m² sont autorisées uniquement dans un rayon autour de la gare ferroviaire et routière tel que matérialisé au plan de zonage par le figuré suivant : 

2.3 - Les bâtiments à usage d'entrepôts ne doivent pas excéder 500 m² en emprise au sol.

2.4 - les affouillements et exhaussements de sol doivent être strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics ;

2.5 - les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules, sous réserve que leur aspect extérieur soit compatible avec l'environnement existant.

2.6 les activités artisanales sous réserve qu'il n'en résulte pas un accroissement de nuisances pour le voisinage, de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt paysager des lieux avoisinants et de respecter des conditions de sécurité satisfaisante.

2.7 les ouvrages et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à

la salubrité ou à la sécurité publique.

2.8 Les autres installations classées sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises, et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage;

2.9 Les installations à caractère technique et les constructions liées à l'exploitation ferroviaire ;

Dans les secteurs soumis à risque d'inondation, D'autres conditions peuvent s'imposer en application du PERI, du PSS ainsi que des autres zones inondables (étude hydrétudes 2017 en prévision d'un nouveau Plan de Prévention du Risque Inondation).

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 -ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long de la RD 73, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Dans les lotissements, un seul accès par lot est autorisé.

3.2 - Voirie : Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics. Dans toute opération d'ensemble, une continuité de voirie avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée.

3.3 - Dans les zones soumises à risque d'inondation :

Les accès et voirie doivent respecter les dispositions du PERI, du PSS ou des autres zones inondables (étude hydrétudes 2017 en prévision d'un nouveau Plan de Prévention du Risque Inondation).

ARTICLE UB 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. L'alimentation en eau potable par captage est interdite. Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du (ou des) règlement(s) d'eau en vigueur.

4.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales de toutes surfaces imperméabilisées doivent être traitées sur le terrain d'assiette du projet par infiltration, par stockage et/ou par récupération. A défaut, pour des raisons techniques dûment démontrées, l'écoulement des eaux pluviales pourra être autorisé dans le réseau collecteur sous réserve d'un débit de fuite à définir en fonction de la capacité du réseau. Une demande de dérogation pourra être effectuée par l'aménageur ou le constructeur sous réserve de l'avis des services compétents.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, l'aménageur et/ou le constructeur doit prendre toutes dispositions pour récupérer et stocker les eaux de pluie avant de permettre une réutilisation ou une infiltration des eaux son terrain.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les eaux pluviales issues des espaces communs nouveaux créés doivent être dirigées vers des dispositifs adaptés au terrain et à la taille de l'opération, de telle façon que le débit induit rejeté ne soit pas supérieur au débit naturel avant travaux.

4.3 Défense incendie : dans le cadre d'opération d'habitation, les cuves incendies destinées à assurer et/ou compléter la défense incendie publique, devront obligatoirement être enterrées.

4.4 Eaux usées : Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du rejet, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

4.5 - Électricité : Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Le réseau basse-tension d'une opération d'ensemble doit être réalisé en souterrain.

4.6 – Téléphone, réseaux câblés : Les réseaux de téléphone et câblés des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 -CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UB 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (publiques et privées) ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Toute construction nouvelle doit être implantée suivant le recul indiqué au plan. A défaut du recul indiqué au plan, les constructions doivent être édifiées à **5 mètres** au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques. La règle peut être adaptée pour la préservation d'un alignement architectural ou d'un espace planté.

6.2 -Toutefois les constructions envisagées en mitoyenneté de bâtiments existants peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments. Il en est de même lorsque la voie présente un alignement particulier ; la construction peut alors être implantée suivant ce même alignement.

Toutefois, les constructions liées aux stationnements peuvent être implantées à 2 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques, sous conditions qu'un aménagement sécuritaire suffisant soit présent en bordure de la voie et qu'une harmonie dans le front bâti des constructions soit préservée ou créée.

6.3- Les débords de toiture, les pare soleil, les auvents ainsi que les balcons et saillies autorisés par le règlement de voirie en vigueur, chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul des constructions.

Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant. En application de l'article R152-6 du code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite fixée par l'article cité précédemment et sous réserve de l'accord des services compétents.

La surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à un alignement homogène et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

6.4 - La réfection ou l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles du 1^{er} alinéa sont autorisées.

6.5 - Les bassins des piscines peuvent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement futur ou actuel des voies et emprises publiques.

6.6 - Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UB 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

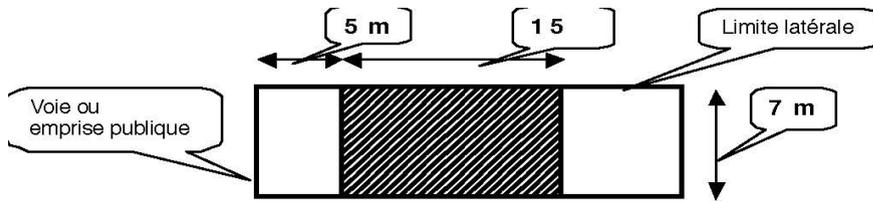
7.1 -Bâtiments ou annexes d'une hauteur maximale de 4 mètres au faitage :

Ces bâtiments doivent être établis, soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives. Dans ce cas, le linéaire total de bâti implanté sur **une même** limite séparative ne peut excéder **15 mètres** de longueur.

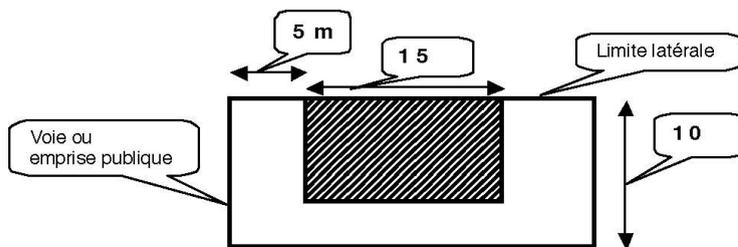
7.2 -Par rapport aux limites latérales :

7.2.1 -Dans une bande de 15 mètres de profondeur à partir du recul par rapport à l'alignement :

- **Parcelles dont la largeur de façade est inférieure ou égale à 8 mètres** : les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre;

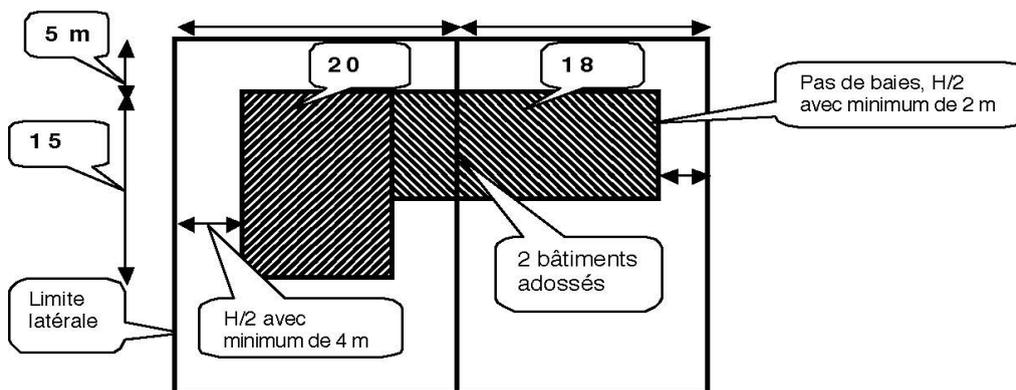


- **Parcelles dont la largeur de façade est comprise entre 8 mètres et 14 mètres** : les constructions peuvent être édifiées soit sur l'une, soit sur l'autre des limites latérales de la propriété.



- **Parcelles dont la largeur de façade est supérieure à 14 mètres** : les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de 4 mètres. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié avec un minimum de 2 mètres.

Les constructions peuvent s'adosser aux bâtiments existants sur les parcelles mitoyennes (en respectant leur linéaire d'implantation : exemple ci-après), implantés eux-mêmes sur limite latérale et former ainsi des bâtiments jointifs. Dans ce cas une différence de hauteur entre les deux bâtiments jointifs est admise sans pouvoir dépasser un niveau.



7.2.2 - Au-delà de cette bande de 15 mètres de profondeur :

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi-hauteur avec **un minimum de 4 mètres**. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié **avec un minimum de 2 mètres**.

7.3 -Par rapport aux autres limites séparatives:

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi-hauteur avec **un minimum de 4 mètres**. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié **avec un minimum de 2 mètres**.

7.4- Les débords de toiture, les pare soleil, les auvents ainsi que les balcons et saillies autorisés par le règlement de voirie en vigueur, chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions.

Il en est de même pour la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire pour le bâtiment existant dans la limite fixée par l'article R152-6 du code de l'urbanisme.

7.5 – Les bassins des piscines doivent être implantés à 2 mètres minimum des limites séparatives et/ou latérales.

7.6 - Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des constructions, sans être inférieure à 8 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié sans jamais être inférieure à 4 mètres lorsqu'une des façades des constructions en vis-à-vis, ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

La distance entre deux constructions sur une même propriété, ne s'applique pas aux piscines.

Les débords de toiture, les pare soleil, les auvents ainsi que les balcons et saillies autorisés par le règlement de voirie en vigueur, chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions.

Il en est de même pour la mise en œuvre d'isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire pour le bâti existant.

ARTICLE UB 9 -EMPRISE AU SOL

Dans le secteur soumis à risque d'inondation : L'emprise au sol peut être limitée en application du plan de protection contre le risque inondation.

Installations ou constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif : non réglementé

ARTICLE UB 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Sauf contrainte technique dûment justifiée, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser **15 mètres à l'égout du toit**. En aucun cas la hauteur d'une construction ne pourra dépasser deux fois sa longueur.

10.2 - Bâtiments annexes : La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas dépasser **4 mètres** au faîtage ou à l'acrotère.

10.3 - Clôtures : La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser **1 mètre**.

10.4 - En secteur soumis à risque d'inondation : le plan de masse des permis de construire comportera des points de niveaux rattachés en N.G.F. de manière à connaître les cotes de référence du sol support. La hauteur maximale fixée ci-dessus pourra être augmentée d'un mètre maximum pour permettre la prise en compte du risque inondation.

10.5 Dérogation des règles de hauteur :

Sous réserve des Servitudes d'Utilité Publique ou autres réglementations :

- Hauteur et isolation : en application de l'article R152-7 du Code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation

par surélévation des toitures des constructions existantes, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée.

La surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

• **Hauteur et exemplarité environnementale** : en application des articles L 151-28 et L152-5-2 du Code de l'urbanisme, les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale, énergétique (Se reporter à la définition mentionnée dans les dispositions générales du présent règlement) ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables peuvent obtenir une dérogation à la règle de hauteur :

- ✓ Dans la limite de 25 centimètres par niveau (étage) et de 2,5 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur autorisée dans la zone
- ✓ Sans ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode constructif.
- Sous réserve que la mise en œuvre soit adaptée au mode constructif et respecte les impératifs techniques, la qualité architecturale du bâtiment et la bonne intégration avec le bâti environnant ;
- Sous réserve que le dossier de permis de construire comprenne une note justificative pour chaque dérogation aux règles d'urbanisme sollicitée.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux immeubles classés, inscrits, protégés au titre des abords, situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ainsi qu'aux immeubles protégés par le PLU.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Volume : les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (en harmonie avec l'espace bâti et l'environnement de la zone).

Le recours à des matériaux ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction permettant l'utilisation d'énergies renouvelables, et/ou d'améliorer les performances énergétiques et/ou acoustiques pourront être autorisés.

11.2 – Toitures : la couverture doit être réalisée en tuiles rondes ou « canal » dans les teintes provençales. Les tuiles dans les tons noirs ou gris sont interdites. Les toitures d'un autre type pouvant présenter un intérêt architectural ou technique pourront être autorisées sur justifications sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Les précédentes dispositions (couverture et teinte) ne s'appliquent pas aux vérandas et pergolas.

11.3 Façades, ouvertures, appareils extérieurs :

11.3.1.- Les ouvertures : les ouvertures doivent être dans des dimensions et proportions compatibles avec le caractère architectural environnant.

11.3.2.- La pose des appareils de climatisation, pompes à chaleur et extracteurs ainsi que les dispositifs techniques associés en saillie sur les façades et les toitures visibles depuis l'espace public sont interdits. Il en est de même pour la pose sur balcon ou en appui de fenêtre. Ces appareils seront intégrés dans le volume des combles, dans les courettes techniques ou dans des locaux adaptés.

En cas d'impossibilité technique, il est parfois possible d'opter pour la mise en place de climatiseurs sans unité extérieure, l'unité intérieure étant reliée à l'extérieur par une simple prise et rejet d'air minimisant l'impact sur les façades, ou de les masquer par un dispositif adapté, de la même teinte que la façade.

Les coffrets techniques de comptage (eau, gaz, électricité) doivent être installés dans le volume de la clôture. A défaut un habillage du coffret sera réalisé afin que ce dernier s'insère dans le volume bâti.

Les boîtes aux lettres et les sonnettes doivent être intégrées dans l'épaisseur de la clôture et s'harmoniser avec la teinte de l'enduit, ou bien être installées dans les halls d'immeubles.

11.3.4 - Les antennes : Une seule antenne de télévision doit être autorisée par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Les antennes paraboliques doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

11.3.5 - Teintes : Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

11.4 -Terrassements : Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela est possible, le terrain doit être laissé à l'état naturel.

Orientations concernant la sous-destination « logement » : Dans un souci de confort des habitants et de qualité environnementale des bâtiments collectifs, les opérations neuves seront réalisées de telle sorte que 40% minimum des logements seront traversants ou bi-orientés. Sous réserve de justifications, une dérogation pourra être demandée pour les opérations neuves de petits logements comprenant plus de 60% de logements inférieurs à 35 m² de surface de plancher (notamment pour une résidence de logements séniors et/ou étudiantes).

Pour les constructions neuves d'une hauteur supérieure ou égale à R+2, l'accès à un espace extérieur privatif est imposé pour chaque logement. Cet espace peut être obtenu par différentes combinaisons : jardin, balcon, loggia, terrasse... Il devra représenter une surface au moins égale à 6 m².

Toutefois, pour maximum 10% des logements d'une construction, la surface et les dimensions de l'espace extérieur privatif peuvent être réduites à condition de réaliser un espace extérieur commun à tous les logements, aménagé et accessible. Cet espace peut être réalisé d'un seul tenant ou scindé en plusieurs espaces (jardin, balcon, terrasse, loggia...). Il devra représenter une surface au moins égale à 6 m² multipliée par le nombre total de logements de la construction n'ayant pas d'extérieurs privatifs.

11.5 -Clôtures : Les clôtures et portails doivent être de formes simples. Toute maçonnerie en parpaings doit être recouverte par un enduit traité en harmonie avec les façades.

11.5.1 - A l'alignement des voies, les clôtures autorisées sont :

- Des haies vives, éventuellement doublées de grillage à l'intérieur,
 - Des grilles éventuellement doublées de haies vives surmontant un mur dont la hauteur ne peut dépasser 1 mètre par rapport au terrain naturel. L'ensemble ne peut dépasser 2 mètres.

11.5.2 - Les clôtures en limite séparative doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages obligatoirement doublées de haies vives, soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur dont la hauteur ne peut dépasser 1 mètre par rapport au terrain naturel. L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

En cas de haies vives : une diversité d'essences (*se reporter à la liste annexée au présent règlement*) et de type de plantations (essences hautes, essences basses...) devra être mise en place. La plantation de trois strates végétales (strates herbacée, arbustive et arborée) est à privilégier.

Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

11.6 – L'aménagement et la rénovation des bâtiments identifiés au titre de l'article L123-1-5 III 2° (désormais codifiés L.151-19 et L.151-23) du Code de l'urbanisme devront respecter l'esprit de l'architecture d'origine du bâti, notamment la trame des ouvertures. Les alignements d'arbres remarquables seront préservés sauf nécessité sanitaire ou raisons de sécurité.

11.7 Dispositions particulières applications aux constructions publics ou d'intérêt collectifs : les dispositions ci-dessus pourront être adaptées et notamment la hauteur des clôtures, afin de répondre aux exigences spécifiques de ces constructions.

11.8 Dérogations :

11.8.1 En zone inondable : des dispositions spécifiques pourront être prises afin de respecter-le PERI, le PSS ou les autres zones inondables (étude hydrétudes 2017 en prévision d'un nouveau Plan de Prévention du Risque Inondation).

11.8.2 En cas de nécessité dûment démontrée, pour des raisons de sécurité ou de voisinage, des clôtures plus hautes pourront être autorisées à condition de s'insérer harmonieusement dans le tissu existant.

ARTICLE UB 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 -Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol. Il doit être prévu pour les locaux dont la destination est la suivante :

12.1.1 - Pour les **habitations** : au minimum **2 places** de stationnement par logement nouveau créé. 50 % de ces places doivent être aménagées en sous-sol, en sous-sol partiel, ou dans l'emprise du bâtiment principal. De plus, cette proportion peut être diminuée en fonction des difficultés spécifiques à la nature du sous-sol ou aux contraintes liées à l'affleurement de la nappe phréatique. Dans les secteurs soumis à risque d'inondation, et en cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement dans les bâtiments principaux, ces places peuvent être réalisées dans des bâtiments spécifiques hors d'eau non contigus aux bâtiments principaux.

12.1.2 - Pour les **hébergements hôteliers** :

Dans le périmètre de 500 mètres autour de la gare matérialisé au plan de zonage par le tramé suivant :  il est exigé 1 place par tranche de 4 chambres d'hôtel.

En dehors de ce périmètre : 2 places pour 3 chambres.

12.1.3 - Pour les **bureaux** : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

12.1.4 - Pour les **commerces** : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

12.1.5 -Pour les constructions à **usage artisanal, d'entrepôt** : 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

12.1.6 - Pour les **services publics ou d'intérêt collectif** : non réglementé.

12.2 - Lorsque le projet (à vocation de : logements ; bureaux ; hôtels et/ou commerces) conduit à créer une aire de stationnement représentant plus de 1 500 m² d'emprise au sol ou plus de 60 places, ces dernières devront, sauf dispositions contraires liées au risque inondation, être réalisées sous la construction (en sous-sol, demi-sous-sol ou rez-de-chaussée d'immeuble), en toiture ou en ouvrage.

12.3 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.4 - En sus du stationnement des véhicules motorisés, du stationnement vélos sera prévu :

- Pour les habitations : pour toute opération visant à créer plus de 300 m² de surface de plancher ou l'accueil de 4 logements ou plus (règle applicable uniquement aux logements constructions en étages de type habitat collectif et/ou intermédiaire), il est exigé la création d'une zone de stationnement pour les deux roues qui sera de plain-pied, close et couverte et qui présentera un ratio de 0,5 m²/logement créé arrondi à l'entier supérieur. Dans tous les cas, la zone de stationnement vélos ne devra pas être inférieure à 6 m².
- Pour les bureaux et équipements publics : pour toute construction, il est exigé un espace de plain-pied, clos et couvert pour le stationnement des deux roues suffisant pour les besoins de l'opération. Toute surface affectée au stationnement vélos doit avoir une surface d'au moins 6 m².

12.5 - En application de l'article L123-1-13 (désormais codifié L.151-34 et suivants) du Code de l'urbanisme, **pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que pour les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L.302-16 du code de la construction et de l'habitation, pour les établissements assurant l'hébergement de personnes âgées ou encore pour les résidences universitaires, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.**

Par ailleurs, en application de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme, lorsque les logements mentionnés précédemment sont situés dans le rayon de 500 mètres autour de la gare – rayon matérialisé au plan de zonage par le tramé suivant : 

- il n'est exigé que 0,5 place de stationnement par logement.

12.6- En application de l'article L151-36 du code de l'urbanisme, pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées à l'article 12-5, situées dans le rayon de 500 mètres autour de la gare – rayon matérialisé au plan de zonage par le tramé suivant :  - il n'est exigé que 1 place de stationnement par logement.

12.7- Il pourra être dérogé aux règles de stationnement édictées ci-dessus afin de préserver les caractéristiques architecturales et paysagères des bâtiments identifiés **au titre de l'article L123-1-5 III 2°** (désormais codifiés L.151-19 et L.151-23) du Code de l'urbanisme.

12.8- Par leurs dispositions techniques, les aménagements des aires de stationnement non couvertes ou non réalisées en ouvrage devront limiter l'imperméabilisation des sols (surfaces en herbe sur terre armée, résille et grave, pavés disjoints enherbés, solution mixte surfaces enherbée et grave sur bande roulante...) en étant perméable à hauteur de 50% minimum.

ARTICLE UB 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 -Les arbres existants en bon état doivent être maintenus ou remplacés par un nombre de plantations équivalentes.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et veilleront à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment par l'usage de matériaux perméables. Un effet de rafraîchissement et de paysagement sera recherché pour toute création d'espace de stationnement supérieur à 6 emplacements

Afin d'assurer le bon développement de l'arbre en ville,

- Les fosses des arbres doivent être de taille suffisante pour accueillir des arbres de haute tige. Dans le cas des espaces carrossables (stationnement, accès), l'arbre doit être planté dans une fosse en mélange terre-pierre pour préserver les racines de l'écrasement et assurer la stabilité des revêtements. Des essences au système racinaire plongeant devront être privilégiées.

Les fosses devront être de minimum 9 m² en cas de fosses carrées (3 x 3 mètres) et 7 m² en cas de fosses rectangulaires (3,50 x 2 mètres)

- La plantation des arbres devra respectée un recul de 2 mètres minimum par rapport aux constructions et limites séparatives.

Coefficient de biotope par surface (CBS) : le CBS (*se reporter aux dispositions générales du règlement*) suivant est exigé :

- Pour les projets réalisés sur un terrain d'assiette dont la surface est inférieure à 300 m² : 10% minimum
- Pour les projets réalisés sur un terrain d'assiette dont la surface est comprise entre 300 et 600 m² : 20% minimum
- Pour les projets réalisés sur un terrain d'assiette dont la surface est supérieure à 600 m² : 30% minimum

13.2 – Pour les opérations d'ensemble, en bordure des voies, des alignements d'arbres dont l'espacement sera fixé en fonction de l'essence, doivent être constitués.

13.3 En périphérie de l'enveloppe urbaine (en limite de zones naturelles et/ou agricoles), un espace tampon végétal devra être aménagé. Ce dernier devra prendre la forme d'une haie multistratée épaisse avec des arbres sur plusieurs rangs permettant d'assurer une transition progressive entre l'espace urbanisé et l'espace agricole/naturel. Ce dispositif doit permettre de renforcer la diversité végétale et favoriser la biodiversité.

Une diversité d'essences (se reporter à la liste annexée au présent règlement) et de type de plantations (essences hautes, essences basses...) devra être mise en place. La plantation de 3 strates végétales (strates herbacée, arbustive et arborée) est exigée.

Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices d'eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

Il est précisé que les clôtures et haies multistratées situées en limite de zones A et/ou N seront à la charge de l'aménageur lors de division foncière ou opération d'ensemble.

13.4 -Concernant les arbres et espaces verts protégés au plan de zonage :

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L151-19 ou L151-23 des espaces verts protégés. Ces derniers correspondent à des ensembles boisés, des éléments ponctuels ou des linéaires boisés.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le règlement graphique du PLU a repéré en application des articles L.151-19 et L.151-23 du C.U. doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU). Les coupes d'entretien ne remettant pas en cause la pérennité de l'arbre ne sont pas concernées par le dépôt d'une déclaration préalable de travaux.

Ces éléments paysagers ne peuvent être abattus sauf pour des raisons avérées liées à l'intérêt technique du projet (si aucune alternative ne permet la réalisation du projet dans des conditions architecturales ou techniques acceptables) et/ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

En cas d'abattage : une demande préalable dûment justifiée dans le dossier de Déclaration Préalable et une compensation sont exigées. Il est demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/la canopée sur l'unité foncière ou à proximité.

Si l'abattage concerne un alignement d'arbres : il est demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/la canopée, en conservant une logique de linéaire ou à défaut sur l'unité foncière ou à proximité.

Les prescriptions ci-dessus ne concernent pas les alignements d'arbres le long des voies soumises à autorisation préfectorale.

13.6- Concernant les Espaces Boisés Classés (EBC) : en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, le plan de zonage identifie des espaces boisés, bois, forêts, parcs à conserver et à protéger. Cette identification interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, et/ou la protection des boisements.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à Déclaration Préalable (sauf cas particuliers des forêts et bois gérés). Par principe, les abattages d'arbres sont interdits sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

13.7 - Les opérations d'aménagement et de constructions doivent veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour cela,

- Les espaces de stationnement doivent être à 50% minimum perméables (surfaces en herbe sur terre armée, résille et grave, pavés disjoints enherbés, solution mixte surface enherbée et grave sur bande roulante...).
- L'imperméabilisation doit être compensée (stationnement perméable, plantations d'arbres, reconstitution de haies, dispositifs de rétention des eaux pluviales...).
- Les écoulements naturels de l'eau doivent être préservés (noues, talwegs, fossés).

L'infiltration naturelle et la récupération des eaux de pluie doivent être recherchées. Une gestion aérienne devra notamment être privilégiée (« gestion intégrée »).

SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dispositions supprimées en application de la loi ALUR du 24 mars 2014.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone de constructions à usage d'habitation (immeubles collectifs et constructions individuelles), de services publics ou d'intérêt collectif, de commerces et d'activités. Cette zone comprend :

- un secteur **UCa** où le gabarit maximum de constructions est plus bas que dans le reste de la zone UC.
- un secteur **UCc** où les mesures de hauteur à respecter se font à partir d'une cote NGF.
- Un secteur **UCef** spécifique à l'implantation de services publics ou d'intérêt collectif à vocation d'équipements funéraires.

Les constructions y sont autorisées selon les dispositions ci-après, sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) lorsqu'elles existent.

SECTION I -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 -OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 – Dans l'ensemble de la zone UC :

- Les constructions à usage d'activités industrielles,
- Les nouvelles constructions, changements de destination et extensions correspondant à la sous-destination « artisanat et commerces de détails » à l'exception de celles autorisées à l'article UC2
- Le commerce de gros
- Les constructions à usage agricole,
- Les carrières,
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- Les terrains de camping ou de caravanning,
- Le stationnement des caravanes isolées, conformément aux articles R.111-34, R.111-47 à R.111.50 du Code de l'urbanisme.

1.2 - Dans le secteur soumis à risque d'inondation : les constructions à usage d'entrepôts ;

D'autres occupations ou utilisation du sol peuvent être interdites en zone inondable en lien avec le PERI, le PSS ou les autres zones inondables (étude hydrétudes 2017 en prévision d'un nouveau Plan de Prévention du Risque Inondation).

ARTICLE UC 2 -OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) : les destinations non interdites à l'article UC1 ainsi que celles listées ci-dessous sont autorisées sous réserve d'être compatible avec les objectifs et orientations définis dans l'OAP.

2.1. - Les nouvelles constructions, changements de destination et extensions correspondant à la sous-destination «artisanat et commerces de détails » sous réserve qu'ils soient situés au sein des polarités commerciales définies au plan de zonage par le figuré suivant : 

2.2. – Les constructions à usage de bureaux dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 300 m² sont autorisées uniquement dans un rayon autour de la gare ferroviaire et routière tel que matérialisé au plan de zonage par le figuré suivant : 

2.3. Les bâtiments à usage d'entrepôts ne doivent pas excéder 500 m² en emprise au sol.

2.4. Les affouillements et exhaussements de sol doivent être strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics

2.5. Les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules, sous réserve que leur aspect extérieur soit compatible avec l'environnement existant.

2.6. Les activités artisanales sous réserve qu'il n'en résulte pas un accroissement de nuisances pour le voisinage, de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt paysager des lieux avoisinants et de respecter des conditions de sécurité satisfaisante.

2.7. Les ouvrages et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique

2.8. Les autres installations classées sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises, et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage;

2.9. Les installations à caractère technique et les constructions liées à l'exploitation ferroviaire ;

2.10. Dans les secteurs soumis à risque d'inondation, d'autres conditions peuvent s'imposer en application du PERI, du PSS ou des autres zones inondables (étude hydrétudes 2017 en prévision d'un nouveau Plan de Prévention du Risque Inondation).

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 -ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long de la RN 7 et des RD 540a, 11a et 73, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Dans les lotissements, un seul accès par lot est autorisé.

3.2 - Voirie : Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics. Dans toute opération d'ensemble, une continuité de voirie avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée.

3.3 - Dans les zones soumises à risque d'inondation : Les accès et voirie doivent respecter les dispositions du PERI, du PSS ou des autres zones inondables (étude hydrétudes 2017 en prévision d'un nouveau Plan de Prévention du Risque Inondation).

ARTICLE UC 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1.- Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. L'alimentation en eau potable par captage est interdite. Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du (ou des) règlement(s) d'eau en vigueur.

4.2 Eaux pluviales : Les eaux pluviales de toutes surfaces imperméabilisées doivent être traitées sur le terrain d'assiette du projet par infiltration, par stockage et/ou par récupération. A défaut, pour des raisons techniques dûment démontrées, l'écoulement des eaux pluviales pourra être autorisé dans le réseau collecteur sous réserve d'un débit de fuite à définir en fonction de la capacité du réseau. Une demande de dérogation pourra être effectuée par l'aménageur ou le constructeur sous réserve de l'avis des services compétents.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, l'aménageur et/ou le constructeur doit prendre toutes dispositions pour récupérer et stocker les eaux de pluie avant de permettre une réutilisation ou une infiltration des eaux sur son terrain.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les eaux pluviales issues des espaces collectifs doivent être dirigées vers des dispositifs adaptés au terrain et à la taille de l'opération, de telle façon que le débit induit rejeté ne soit pas supérieur au débit naturel avant travaux.

4.3 Défense incendie : dans le cadre d'opération d'habitation, les cuves incendies destinées à assurer et/ou compléter la défense incendie publique, devront obligatoirement être enterrées.

4.4 Eaux usées : Les eaux usées en provenance de toutes occupations et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du rejet, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus

4.5 Electricité : Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Le réseau basse-tension d'une opération d'ensemble doit être réalisé en souterrain.

4.6 Téléphone, réseaux câblés : Les réseaux de téléphone et câblés des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (publiques et privées) ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Toute construction nouvelle doit être implantée suivant le recul indiqué au plan. A défaut du recul indiqué au plan, les constructions doivent être édifiées à **5 m** au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques. La règle peut être adaptée pour la préservation d'un alignement architectural ou d'un espace planté.

6.2 - Toutefois les constructions envisagées en mitoyenneté de bâtiments existants peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.

Toutefois, les constructions liées aux stationnements peuvent être implantées à 2 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques, sous conditions qu'un aménagement sécuritaire suffisant soit présent en bordure de la voie et qu'une harmonie dans le front bâti des constructions soit préservée ou créée.

6.3- La réfection ou l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles du 1^{er} alinéa sont autorisées.

6.4- Les débords de toiture, les pare soleil, les auvents ainsi que les balcons et saillies autorisés par le règlement de voirie en vigueur, chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul des constructions.

Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant. En application de l'article R152-6 du code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite fixée par l'article cité précédemment et sous réserve de l'accord des services compétents.

La surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à un alignement homogène et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

6.5 - Les bassins des piscines peuvent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement futur ou actuel des voies et emprises publiques.

6.6 - Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

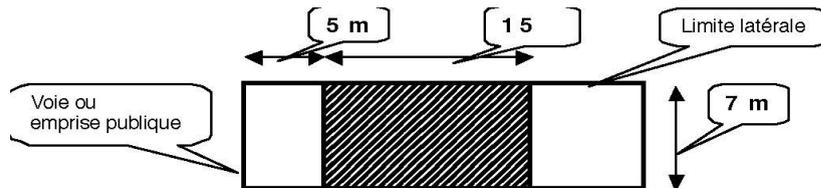
ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Bâtiments ou annexes d'une hauteur maximale de 4 mètres au faîtage :

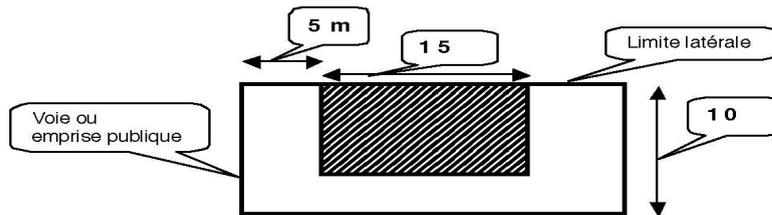
Ces bâtiments doivent être établis, soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 2 m des limites séparatives. Dans ce cas, le linéaire total de bâti implanté sur **une même** limite séparative ne peut excéder **15 mètres** de longueur.

7.2 - Par rapport aux limites latérales :**7.2.1 - Dans une bande de 15 m de profondeur à partir du recul par rapport à l'alignement :**

- **Parcelles dont la largeur de façade est inférieure ou égale à 8 m** : les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ;

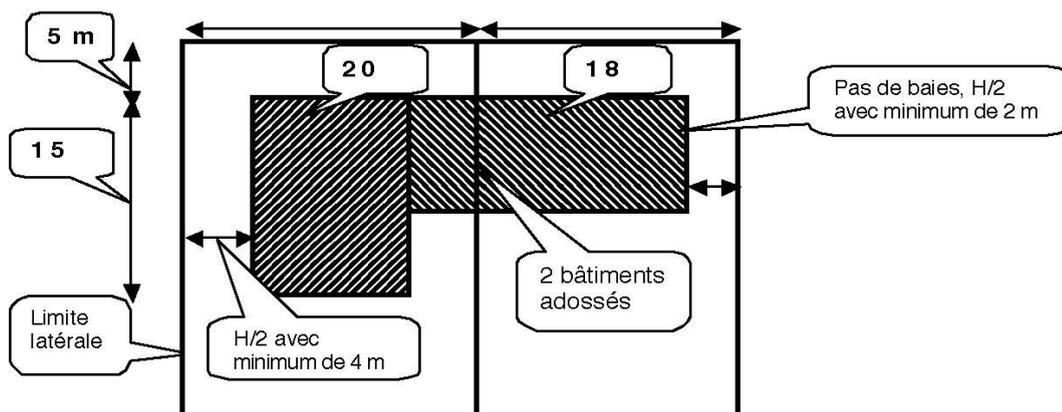


- **Parcelles dont la largeur de façade est comprise entre 8 m et 14 m** : les constructions peuvent être édifiées soit sur l'une, soit sur l'autre des limites latérales de la propriété.



- **Parcelles dont la largeur de façade est supérieure à 14 m** : les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié avec un minimum de 2 mètres.

Les constructions peuvent s'adosser aux bâtiments existants sur les parcelles mitoyennes (en respectant leur linéaire d'implantation : exemple ci-après), implantés eux-mêmes sur limite latérale et former ainsi des bâtiments jointifs. Dans ce cas une différence de hauteur entre les deux bâtiments jointifs est admise sans pouvoir dépasser un niveau.

**7.2.2 - Au-delà de cette bande de 15 m de profondeur :**

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi-hauteur avec **un minimum de 4 mètres**. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié **avec un**

minimum de 2 mètres.

7.3 -Par rapport aux autres limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi-hauteur avec un **minimum de 4 mètres**. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié **avec un minimum de 2 mètres**.

7.4- Les débords de toiture, les pare soleil, les auvents ainsi que les balcons et saillies autorisés par le règlement de voirie en vigueur, chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions.

Il en est de même pour la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire pour le bâtiment existant dans la limite définie par l'article R152-6 du code de l'urbanisme.

7.5 – Les bassins des piscines doivent être implantés à 2 mètres minimum des limites séparatives et/ou latérales.

7.6 Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des constructions, sans être inférieure à 8 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié sans jamais être inférieure à 4 mètres lorsqu'une des façades des constructions en vis-à-vis, ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

La distance entre deux constructions sur une même propriété, ne s'applique pas aux piscines.

Les débords de toiture, les pare soleil, les auvents ainsi que les balcons et saillies autorisés par le règlement de voirie en vigueur, chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions.

Il en est de même pour la mise en œuvre d'isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire pour le bâti existant.

ARTICLE UC 9 -EMPRISE AU SOL

9.1 – Dans toute la zone UC, sauf en secteur soumis à risque d'inondation : L'emprise au sol ne doit pas dépasser **50 %** de la surface totale de la propriété.

9.2 - Dans le secteur soumis à risque d'inondation : L'emprise au sol peut être limitée en application du plan de protection contre le risque inondation.

9.3- Installations ou constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif : non réglementé

ARTICLE UC 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Dans l'ensemble de la zone UC – hors secteurs d'OAP, sauf en UCa et UCc : Sauf contrainte technique dûment justifiée, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser **12 mètres à l'égout du toit**. En aucun cas la hauteur d'une construction ne pourra dépasser deux fois sa longueur.

La hauteur des constructions établies en continuité de volume avec les immeubles contigus peut au plus être égale à la hauteur du plus élevé de ces derniers, une liaison harmonieuse devant de toute façon être réalisée avec ces immeubles.

Dans les secteurs d'OAP : la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres à l'égout de toit. Les constructions devront respecter l'épannelage défini dans les OAP.

10.2 - Dans le secteur UCa- hors secteurs d'OAP: la hauteur calculée à l'égout du toit est limitée à **9 mètres**.

Dans les secteurs d'OAP : la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres à l'égout de toit. Les constructions devront respecter l'épannelage défini dans les OAP.

10.3 - Dans le secteur UCc : la hauteur maximum des constructions calculée à l'égout du toit ne peut dépasser la cote NGF de **102 mètres**.

10.4 – Dans le secteur UCef: La hauteur calculée à l'égout du toit est limitée à **8.5 mètres**, sauf en cas d'impossibilité technique et hors équipements fonctionnels liés à la nature du bâtiment.

10.5 - Bâtiments annexes : La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas dépasser **4 mètres** au faîtage ou acrotère.

10.6 - Clôtures : La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser **1 mètre**.

En Secteur UCef, la hauteur des murs clôture, pour des raisons de sécurité et de préservation, pourront atteindre 2 mètres au maximum tout en respectant un recul de 3 mètres par rapport à l'emprise de la voie de la RN7 DPL.

10.7 - En secteur soumis à risque d'inondation : le plan de masse des permis de construire comportera des points de niveaux rattachés en N.G.F. de manière à connaître les cotes de référence du sol support. La hauteur maximale fixée ci-dessus pourra être augmentée d'un mètre maximum pour permettre la prise en compte du risque inondation.

10.8 Dérogation des règles de hauteur :

Sous réserve des Servitudes d'Utilité Publique ou autres réglementations :

- **Hauteur et isolation** : en application de l'article R152-7 du Code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée.

La surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

- **Hauteur et exemplarité environnementale** : en application des articles L 151-28 et L152-5-2 du Code de l'urbanisme, les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale, énergétique (*se reporter à la définition mentionnée dans les dispositions générales du présent règlement*) ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables peuvent obtenir une dérogation à la règle de hauteur :

- ✓ Dans la limite de 25 centimètres par niveau (étage) et de 2,5 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur autorisée dans la zone
- ✓ Sans ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode constructif.

Sous réserve que la mise en œuvre soit adaptée au mode constructif et respecte les impératifs techniques, la qualité architecturale du bâtiment et la bonne intégration avec le bâti environnant ;

Sous réserve que le dossier de permis de construire comprenne une note justificative pour chaque dérogation aux règles d'urbanisme sollicitée.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux immeubles classés, inscrits, protégés au titre des abords, situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ainsi qu'aux immeubles protégés par le PLU.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Volume : les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (en harmonie avec l'espace bâti et l'environnement de la zone).

Le recours à des matériaux ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction permettant l'utilisation d'énergies renouvelables, et/ou d'améliorer les performances énergétiques et/ou acoustiques pourront être autorisés

En secteur UCef, les constructions publiques pourront observer un caractère monumental seyant aux équipements mortuaires. Le style architectural s'intégrera à un projet d'ensemble marquant la spécificité de l'usage des lieux.

11.2 – Toitures : la couverture doit être réalisée en tuiles rondes ou « canal » dans les teintes provençales.

Les tuiles dans les tons noirs et gris sont interdites

Les toitures d'un autre type pouvant présenter un intérêt architectural ou technique pourront être autorisées sur justifications sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Les précédentes dispositions (couverture et teinte) ne s'appliquent pas aux vérandas et pergolas.

11.3 – **Façades, ouvertures, appareils extérieurs :**

11.3.1 - Les ouvertures : les ouvertures doivent être dans des dimensions et proportions compatibles avec le caractère architectural environnant.

En secteur Ucef, les dimensions des ouvertures pourront être en rapport avec le caractère monumental donné au projet de construction publique.

11.3.2 - La pose des appareils de climatisation, pompes à chaleur et extracteurs ainsi que les dispositifs techniques associés en saillie sur les façades et les toitures visibles depuis l'espace public sont interdits. Il en est de même pour la pose sur balcon ou en appui de fenêtre. Ces appareils seront intégrés dans le volume des combles, dans les courettes techniques ou dans des locaux adaptés.

En cas d'impossibilité technique, il est parfois possible d'opter pour la mise en place de climatiseurs sans unité extérieure, l'unité intérieure étant reliée à l'extérieur par une simple prise et rejet d'air minimisant l'impact sur les façades, ou de les masquer par un dispositif adapté, de la même teinte que la façade.

Les coffrets techniques de comptage (eau, gaz, électricité) doivent être installés dans le volume de la clôture. A défaut un habillage du coffret sera réalisé afin que ce dernier s'insère dans le volume bâti.

Les boîtes aux lettres et les sonnettes doivent être intégrées dans l'épaisseur de la clôture et s'harmoniser avec la teinte de l'enduit, ou bien être installées dans les halls d'immeubles.

11.3.4 - Les antennes : Une seule antenne de télévision doit être autorisée par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Les antennes paraboliques doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

11.3.5 - Teintes : Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

11.4 -Terrassements : Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela est possible, le terrain doit être laissé à l'état naturel.

11.5 Orientations concernant la sous-destination « logement » : Dans un souci de confort des habitants et de qualité environnementale des bâtiments collectifs, les opérations neuves seront réalisées de telle sorte que 40% minimum des logements seront traversants ou bi-orientés. Sous réserve de justifications, une dérogation pourra être demandée pour les opérations neuves de petits logements comprenant plus de 60% de logements inférieurs à 35 m² de surface de plancher (notamment pour une résidence de logements seniors et/ou étudiantes).

Pour les constructions neuves d'une hauteur supérieure ou égale à R+2, l'accès à un espace extérieur privatif est imposé pour chaque logement. Cet espace peut être obtenu par différentes combinaisons : jardin, balcon, loggia, terrasse... Il devra représenter une surface au moins égale à 6 m².

Toutefois, pour maximum 10% des logements d'une construction, la surface et les dimensions de l'espace extérieur privatif peuvent être réduites à condition de réaliser un espace extérieur commun à tous les logements, aménagé et accessible. Cet espace peut être réalisé d'un seul tenant ou scindé en plusieurs espaces (jardin, balcon, terrasse, loggia...). Il devra représenter une surface au moins égale à 6 m² multipliée par le nombre total de logements de la construction n'ayant pas d'extérieurs privés.

11.6 -Clôtures : Les clôtures et portails doivent être de formes simples. Toute maçonnerie en parpaings doit être recouverte par un enduit traité en harmonie avec les façades.

11.6.1 - A l'alignement des voies, les clôtures autorisées sont :

- Des haies vives, éventuellement doublées de grillage à l'intérieur,
- Des grilles éventuellement doublées de haies vives surmontant un mur dont la hauteur ne peut dépasser 1 mètre par rapport au terrain naturel. L'ensemble ne peut dépasser 2 mètres.

En secteur UCef, le mur de clôture pourra dépasser 1 mètre sans dépasser 2 mètres. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2,5 mètres.

- 11.6.2 - Les clôtures en limite séparative doivent être constituées soit par ~~des haies vives, soit par des grillages~~ obligatoirement doublées de haies vives, soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur dont la hauteur ne peut dépasser 1 mètre par rapport au terrain naturel. L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

En secteur UCef, le mur de clôture pourra dépasser 1 mètre sans dépasser 2 mètres. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2,5 mètres tout en respectant un recul de 3 mètres par rapport à l'emprise de la voie de la RN7 DPL.

En cas de haies vives : une diversité d'essences (*se reporter à la liste annexée au présent règlement*) et de type de plantations (essences hautes, essences basses...) devra être mise en place. La plantation de trois strates végétales (strates herbacée, arbustive et arborée) est exigée.

Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

Dispositions particulières applicables aux constructions publics ou d'intérêt collectifs : les dispositions ci-dessus pourront être adaptées et notamment la hauteur des clôtures, afin de répondre aux exigences spécifiques de ces constructions.

Dérogations :

- ✓ En zone inondable : des dispositions spécifiques pourront être prises afin de respecter le PERI, le PSS ou les autres zones inondables (étude hydrétudes 2017 en prévision d'un nouveau Plan de Prévention du Risque Inondation).
- ✓ En cas de nécessité dûment démontrée, pour des raisons de sécurité ou de voisinage, des clôtures plus hautes pourront être autorisées à condition de s'insérer harmonieusement dans le tissu existant.

ARTICLE UC 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol. Il doit être prévu pour les locaux dont la destination est la suivante :

12.1.1 - Pour les **habitations** : au minimum **2 places** de stationnement par logement nouveau créé **+ 1 place** visiteur par tranche complète de 200 m² de surface de plancher : 50 % de ces places doivent être aménagées

en sous-sol, en sous-sol partiel, ou dans l'emprise du bâtiment principal. De plus, cette proportion peut être diminuée en fonction des difficultés spécifiques à la nature du sous-sol ou aux contraintes liées à l'affleurement de la nappe phréatique. Dans les secteurs soumis à risque d'inondation, et en cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement dans les bâtiments principaux, ces places peuvent être réalisées dans des bâtiments spécifiques hors d'eau non contigus aux bâtiments principaux.

12.1.2 - Pour les **hébergements hôteliers** : Dans le périmètre de 500 mètres autour de la gare matérialisé au plan de zonage par le tramé suivant :

- il est exigé 1 place par tranche de 4 chambres d'hôtel.

En dehors de ce périmètre : 2 places pour 3 chambres.

12.1.3 - Pour les **bureaux** : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

12.1.4 - Pour les **commerces** : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

12.1.5 - Pour les constructions à **usage artisanal, d'entrepôt** : 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

12.1.6 - Pour les **services publics ou d'intérêt collectif** : non réglementé.

12.2 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.3 Lorsque le projet (à vocation de : logements ; bureaux ; hôtels et/ou commerces) conduit à créer une aire de stationnement représentant plus de 1 500 m² d'emprise au sol ou plus de 60 places ; ces dernières devront, sauf dispositions contraires liées au risque inondation, être réalisées en sous-sol (demi sous-sol ou rez-de-chaussée d'immeuble), en toiture ou en ouvrage.

12.4 Dispositions générales pour les locaux autres que destinés à l'habitation : ~~Une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes, et, des véhicules utilisés par les personnes handicapées devra être aménagée.~~

12.5 En sus du stationnement des véhicules motorisés, du stationnement vélos sera prévu :

- Pour les habitations : pour toute opération visant à créer plus de 300 m² de surface de plancher ou l'accueil de 4 logements ou plus (règle applicable uniquement aux logements constructions en étages de type habitat collectif et/ou intermédiaire), il est exigé la création d'une zone de stationnement pour les deux roues qui sera de plain-pied, close et couverte et qui présentera un ratio de 0,5 m²/logement créé arrondi à l'entier supérieur. Dans tous les cas, la zone de stationnement vélos ne devra pas être inférieure à 6 m².
- Pour les bureaux et équipements publics : pour toute construction, il est exigé un espace de plain-pied, clos et couvert pour le stationnement des deux roues suffisant pour les besoins de l'opération. Toute surface affectée au stationnement vélos doit avoir une surface d'au moins 6 m².

12.6 En application de l'article L123-1-13 (désormais codifié L.151-34 et suivants) du code de l'urbanisme, **pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que pour les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L.302-16 du code de la construction et de l'habitation, pour les établissements assurant l'hébergement de personnes âgées ou encore pour les résidences universitaires, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.**

Par ailleurs, en application de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, lorsque les logements mentionnés précédemment sont situés dans le rayon de 500 mètres autour de la gare – rayon matérialisé au plan de zonage par le tramé suivant : 

- il n'est exigé que 0,5 place de stationnement par logement.

12.7 - En application de l'article L.151-36 du Code de l'urbanisme, pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées à l'article 12-5, situées dans le rayon de 500 mètres autour de la gare – rayon matérialisé au plan de zonage par le tramé suivant :  - il n'est exigé que 1 place de stationnement par logement.

12.8 –Il pourra être dérogé aux règles de stationnement édictées ci-dessus afin de préserver les caractéristiques architecturales et paysagères des bâtiments identifiés **au titre de l'article L123-1-5 III 2°** (désormais codifiés L.151-19 et L.151-23) du Code de l'urbanisme.

12.9 - Par leurs dispositions techniques, les aménagements des aires de stationnement non couvertes ou non réalisées en ouvrage devront limiter l'imperméabilisation des sols (surfaces en herbe sur terre armée, résille et grave, pavés disjoints enherbés, solution mixte surfaces enherbée et grave sur bande roulante...) en étant perméable à hauteur de 50% minimum.

ARTICLE UC 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les arbres existants en bon état doivent être maintenus ou remplacés par un nombre de plantations équivalentes.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et veilleront à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment par l'usage de matériaux perméables. Un effet de rafraîchissement et de paysagement sera recherché pour toute création d'espace de stationnement supérieur à 6 emplacements

Afin d'assurer le bon développement de l'arbre en ville,

- Les fosses des arbres doivent être de taille suffisante pour accueillir des arbres de haute tige. Dans le cas des espaces carrossables (stationnement, accès), l'arbre doit être planté dans une fosse en mélange terre-pierre pour préserver les racines de l'écrasement et assurer la stabilité des revêtements.

Des essences au système racinaire plongeant devront être privilégiées.

Les fosses devront être de minimum 9 m² en cas de fosses carrées (3 x 3 mètres) et 7 m² en cas de fosses rectangulaires (3,50 x 2 mètres)

- La plantation des arbres devra respectée un recul de 2 mètres minimum par rapport aux constructions et limites séparatives.

Coefficient de biotope par surface (CBS) : le CBS (*se reporter aux dispositions générales du règlement*) suivant est exigé :

- Pour les projets réalisés sur un terrain d'assiette dont la surface est inférieure à 300 m² : 10% minimum
- Pour les projets réalisés sur un terrain d'assiette dont la surface est comprise entre 300 et 600 m² : 20% minimum
- Pour les projets réalisés sur un terrain d'assiette dont la surface est supérieure à 600 m² : 30% minimum

13.2 – Pour les opérations d'ensemble, en bordure des voies des alignements d'arbres dont l'espacement sera fixé en fonction de l'essence, doivent être constitués.

13.3 En périphérie de l'enveloppe urbaine (en limite de zones naturelles et/ou agricoles), un espace tampon végétal devra être aménagé. Ce dernier devra prendre la forme d'une haie multistratée épaisse avec des arbres sur plusieurs rangs permettant d'assurer une transition progressive entre l'espace urbanisé et l'espace agricole/naturel. Ce dispositif doit permettre de renforcer la diversité végétale et favoriser la biodiversité.

Une diversité d'essences (se reporter à la liste annexée au présent règlement) et de type de plantations (essences hautes, essences basses...) devra être mise en place. La plantation de 3 strates végétales (strates herbacée, arbustive et arborée) est exigée.

Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices d'eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

Il est précisé que les clôtures et haies multistratées situées en limite de zones A et/ou N seront à la charge de l'aménageur lors de division foncière ou opération d'ensemble.

13.5 Concernant les arbres et espaces verts protégés au plan de zonage :

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L151-19 ou L151-23 des espaces verts protégés. Ces derniers correspondent à des ensembles boisés, des éléments ponctuels ou des linéaires boisés.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le règlement graphique du PLU a repéré en application des articles L.151-19 et L.151-23 du C.U. doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU). Les coupes d'entretien ne remettant pas en cause la pérennité de l'arbre ne sont pas concernées par le dépôt d'une déclaration préalable de travaux.

Ces éléments paysagers ne peuvent être abattus sauf pour des raisons avérées liées à l'intérêt technique du projet (si aucune alternative ne permet la réalisation du projet dans des conditions architecturales ou techniques acceptables) et/ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

En cas d'abattage : une demande préalable dûment justifiée dans le dossier de Déclaration Préalable et une compensation sont exigées. Il est demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/la canopée sur l'unité foncière ou à proximité.

Si l'abattage concerne un alignement d'arbres : il est demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/ la canopée, en conservant une logique de linéaire ou à défaut sur l'unité foncière ou à proximité.

Les prescriptions ci-dessus ne concernent pas les alignements d'arbres le long des voies soumises à autorisation préfectorale.

13.6 Concernant les Espaces Boisés Classés (EBC) : en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, le plan de zonage identifie des espaces boisés, bois, forêts, parcs à conserver et à protéger. Cette identification interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, et/ou la protection des boisements.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à Déclaration Préalable (sauf cas particuliers des forêts et bois gérés). Par principe, les abattages d'arbres sont interdits sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

13.7 Les opérations d'aménagement et de constructions doivent veiller à limiter l'imperméabilisation des sols. Pour cela,

- Les espaces de stationnement doivent être à 50% minimum perméables (surfaces en herbe sur terre armée, résille et grave, pavés disjoints enherbés, solution mixte surface enherbée et grave sur bande roulante...).
- L'imperméabilisation doit être compensée (stationnement perméable, plantations d'arbres, reconstitution de haies, dispositifs de rétention des eaux pluviales...).
- Les écoulements naturels de l'eau doivent être préservés (noues, talwegs, fossés).

L'infiltration naturelle et la récupération des eaux de pluie doivent être recherchées. Une gestion aérienne devra notamment être privilégiée (« gestion intégrée »).

SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dispositions supprimées en application de la loi ALUR du 24 mars 2014.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone de constructions individuelles à usage d'habitation implantées isolément ou en groupe. Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- le secteur UDc correspondant à des quartiers de moindre densité
- le secteur UDd, où des dispositifs d'assainissement autonomes sont autorisés ;
- le secteur UDP correspondant à des quartiers où l'intérêt paysager conduit à prévoir des superficies minimales des terrains.

SECTION I -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 -OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'activités industrielles ou agricoles, sauf celles admises en UD2
- Les nouvelles constructions, changements de destination et extensions correspondant à la sous-destination «artisanat et commerces de détails » à l'exception de celles autorisées à l'article UD2
- Le commerce de gros
- les carrières,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- le stationnement des caravanes isolées, conformément aux articles R.111-34, R.111-47 à R.111.50 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UD 2 -OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les nouvelles constructions, changements de destination et extensions correspondant à la sous-destination «artisanat et commerce de détails» sous réserve :

- Qu'elles soient situées au sein des polarités commerciales définies au plan de zonage par le figuré suivant : 
- Et pour les activités artisanales sous réserves :
 - Qu'il n'en résulte pas un accroissement des nuisances pour le voisinage ;
 - Qu'elles ne portent pas atteintes au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
 - De respecter des conditions de sécurité satisfaisante.

La capacité en places de stationnement induite par la fréquentation de l'établissement doit être assurée intégralement sur le terrain de l'établissement et doit être définie d'un commun accord avec la commune ;

Les activités artisanales sous réserve qu'il n'en résulte pas un accroissement de nuisances pour le voisinage, de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt paysager des lieux avoisinants et de respecter des conditions de sécurité satisfaisante.

2.2 - Les extensions des bâtiments agricoles ou d'activités industrielles existants sous réserve de ne pas engendrer des nuisances pour le voisinage ;

2.3 - Les bâtiments à usage d'entrepôts ne doivent pas excéder 500 m² en emprise au sol.

Les nouvelles constructions, changements de destination et extensions correspondant à la sous-destination « bureaux » dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 300 m² sont autorisées uniquement dans un rayon autour de la gare ferroviaire et routière tel que matérialisé au plan de zonage par le figuré suivant : 

2.4 - Les affouillements et exhaussements de sol doivent être strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics ;

2.5 -Les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules, sous réserve que leur aspect extérieur soit compatible avec l'environnement existant.

2.6 - Les ouvrages et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

2.7 - Les installations à caractère technique et les constructions liées à l'exploitation ferroviaire ;

2.8 -Dans les secteurs soumis à risque d'inondation, d'autres occupations ou utilisation du sol peuvent être interdites en zone inondable en lien avec le PERI, le PSS ou les autres zones inondables (étude hydrétudes 2017 en prévision d'un nouveau Plan de Prévention du Risque Inondation).

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 -ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long de la RN 7, de la RN 102, des RD 540a, 11 et 73, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Dans les lotissements, un seul accès par lot est autorisé.

3.2 -Voirie : Les voies publiques ainsi que les voies privées communes doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

3.3 - Dans les zones soumises à risque d'inondation

Les accès et voirie doivent respecter les dispositions du PERI, du PSS ou des autres zones inondables (étude hydrétudes 2017 en prévision d'un nouveau Plan de Prévention du Risque Inondation).

ARTICLE UD 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. L'alimentation en eau potable par captage est interdite. Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du (ou des) règlement(s) d'eau en vigueur.

4.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales de toutes surfaces imperméabilisées doivent être traitées sur le terrain d'assiette du projet par infiltration, par stockage et/ou par récupération. A défaut, pour des raisons techniques dûment démontrées, l'écoulement des eaux pluviales pourra être autorisé dans le réseau collecteur sous réserve d'un débit de fuite à définir en fonction de la capacité du réseau. Une demande de dérogation pourra être effectuée par l'aménageur ou le constructeur sous réserve de l'avis des services compétents.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, l'aménageur et/ou le constructeur doit prendre toutes dispositions pour récupérer et stocker les eaux de pluie avant de permettre une réutilisation ou une infiltration des eaux sur son terrain.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les eaux pluviales issues des espaces communs nouveaux créés doivent être dirigées vers des dispositifs adaptés au terrain et à la taille de l'opération, de telle façon que le débit induit rejeté ne soit pas supérieur au débit naturel avant travaux.

4.3 Défense incendie : dans le cadre d'opération d'habitation, les cuves incendies destinées à assurer et/ou compléter la défense incendie publique, devront obligatoirement être enterrées.

4.4 - Eaux usées : Dans l'ensemble de la zone UD, à l'exception du secteur UDd : le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Dans le secteur UDd, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être, à défaut de branchement possible sur le réseau public d'assainissement, traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol. L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

4.5 - Electricité : Le réseau basse tension d'une opération d'ensemble doit être réalisé en souterrain et en aérien dans les autres cas. Le réseau moyenne tension pourra être réalisé en aérien avec possibilité en souterrain dans les opérations d'ensemble.

4.6 - Téléphone -réseaux câblés : Les réseaux de téléphone des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UD 5 -CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Dispositions supprimées en application de la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UD 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (publiques et privées) ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Toute construction nouvelle doit être implantée suivant le recul indiqué au plan. A défaut de recul indiqué au plan, les constructions doivent être édifiées à **5 mètres** au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques. La règle peut être adaptée pour la préservation d'un alignement architectural ou d'un espace planté.

6.2 - Toutefois les constructions envisagées en mitoyenneté de bâtiments existants peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.

Toutefois, les constructions liées aux stationnements peuvent être implantées à 2 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques, sous conditions qu'un aménagement sécuritaire suffisant soit présent en bordure de la voie et qu'une harmonie dans le front bâti des constructions soit préservée ou créée.

6.4 - La réfection ou l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles du 1^{er} alinéa sont autorisées.

6.3- Les débords de toiture, les pare soleil, les auvents ainsi que les balcons et saillies autorisés par le règlement de voirie en vigueur, chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions.

Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant. En application de l'article R152-6 du Code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1^o et 3^o de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite fixée par l'article cité précédemment et sous réserve de l'accord des services compétents.

La surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à un alignement homogène et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

6.5 – Les bassins des piscines peuvent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement futur ou actuel des voies et emprises publiques.

6.6 - Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UD 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 -Bâtiments ou annexes d'une hauteur maximale de 4 mètres au faitage :

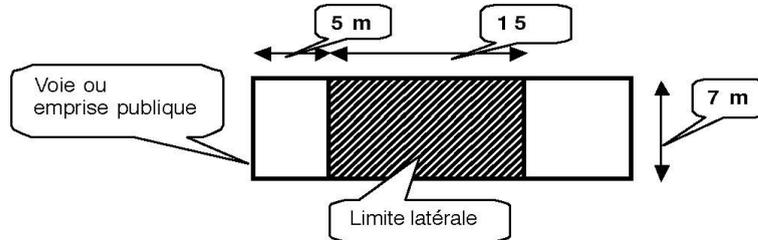
Ces bâtiments doivent être établis, soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

Dans ce cas, le linéaire total de bâti implanté sur une même limite séparative ne peut excéder 15 mètres de longueur.

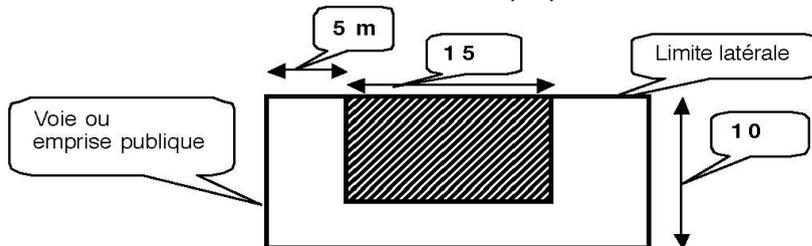
7.2 - Par rapport aux limites latérales :

7.2.1 - Dans une bande de 15 m de profondeur à partir du recul par rapport à l'alignement :

- **Parcelles dont la largeur de façade est inférieure ou égale à 8 m** : les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.



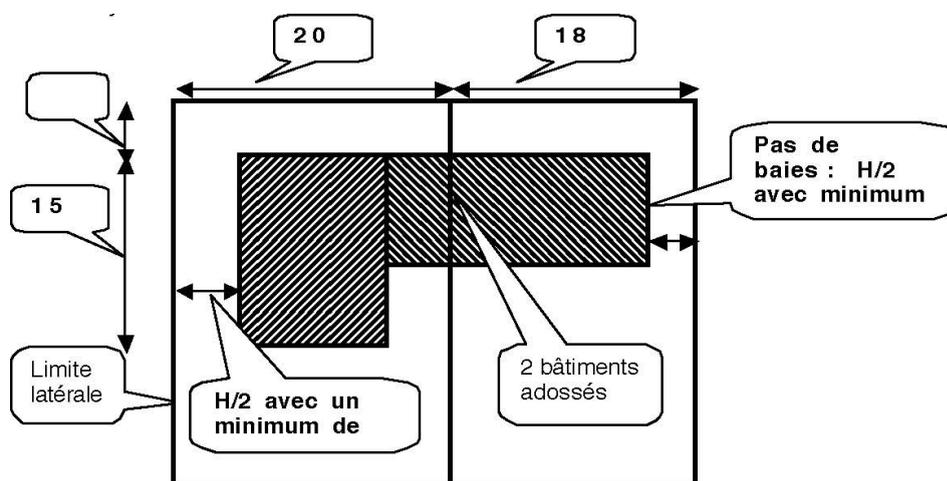
- **Parcelles dont la largeur de façade est comprise entre 8 m et 14 m** : les constructions peuvent être édifiées soit sur l'une, soit sur l'autre des limites latérales de la propriété.



- **Parcelles dont la largeur de façade est supérieure à 14 m** : les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié avec un minimum de 2 mètres.

Les constructions peuvent s'adosser aux bâtiments existants sur les parcelles mitoyennes (en respectant leur linéaire d'implantation : exemple ci-après), implantés eux-mêmes sur limite latérale et former ainsi des bâtiments jointifs.



7.2.2 - Au-delà de cette bande de 15 m de profondeur :

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi hauteur avec **un minimum de 4 mètres**. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié **avec un**

minimum de 2 mètres.

7.3 -Par rapport aux autres limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi hauteur avec **un minimum de 4 mètres**. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié **avec un minimum de 2 mètres**.

7.4 - Les débords de toiture, les pare soleil, les auvents ainsi que les balcons et saillies autorisés par le règlement de voirie en vigueur, chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions.

Il en est de même pour la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire pour le bâtiment existant dans la limite fixée par l'article R152-6 du code de l'urbanisme.

7.5 Les bassins des piscines doivent être implantés à 2 mètres minimum des limites séparatives et/ou latérales.

7.6 Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UD 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des constructions, sans être inférieure à **8 mètres**. Cette distance peut être réduite de moitié sans jamais être inférieure à **4 mètres** lorsqu'une des façades des constructions en vis-à-vis, ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

La distance entre deux constructions sur une même propriété, ne s'applique pas aux piscines.

Les débords de toiture, les pare soleil, les auvents ainsi que les balcons et saillies autorisés par le règlement de voirie en vigueur, chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions.

Il en est de même pour la mise en œuvre d'isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire pour le bâti existant.

ARTICLE UD 9 -EMPRISE AU SOL

9.1 - **Dans le secteur soumis à risque d'inondation** : l'emprise au sol peut être limitée en application du plan de protection contre le risque inondation.

9.2 - **Dans le reste de la zone UD sauf UDc et UDp** : L'emprise au sol ne doit pas dépasser **50 %** de la surface totale de la propriété.

9.3 **En UDc et UDp** : L'emprise au sol ne doit pas dépasser **30 %** de la surface totale de la propriété.

9.4 **Installations ou constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif** : non réglementé.

ARTICLE UD 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - **La hauteur à l'égout du toit des constructions** est limitée à **9 mètres** sauf contrainte technique dûment justifiée. **Toutefois, pour les installations ou constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est portée à 10 mètres maximum**, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

10.2 - La hauteur des murs de clôture, à l'alignement des voies publiques, ne doit pas dépasser 1 mètre.

10.3 - Bâtiments annexes : La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas dépasser 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

10.4 - Dans le secteur soumis à risque d'inondation : le plan de masse des permis de construire comportera des points de niveau rattachés en N.G.F. de manière à connaître les cotes de référence du sol support. La hauteur maximale fixée ci-dessus pourra être augmentée d'un mètre maximum pour permettre la prise en compte du risque inondation.

10.5 Dérogation des règles de hauteur :

Sous réserve des Servitudes d'Utilité Publique ou autres réglementations :

- Hauteur et isolation : en application de l'article R152-7 du Code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée.

La surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

- Hauteur et exemplarité environnementale : en application des articles L 151-28 et L152-5-2 du Code de l'urbanisme, les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale, énergétique (Se reporter à la définition mentionnée dans les dispositions générales du présent règlement) ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables peuvent obtenir une dérogation à la règle de hauteur :

- ✓ Dans la limite de 25 centimètres par niveau (étage) et de 2,5 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur autorisée dans la zone
- ✓ Sans ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode constructif.

Sous réserve que la mise en œuvre soit adaptée au mode constructif et respecte les impératifs techniques, la qualité architecturale du bâtiment et la bonne intégration avec le bâti environnant ;

Sous réserve que le dossier de permis de construire comprenne une note justificative pour chaque dérogation aux règles d'urbanisme sollicitée.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux immeubles classés, inscrits, protégés au titre des abords, situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ainsi qu'aux immeubles protégés par le PLU.

ARTICLE UD 11 -ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Volume : les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (en harmonie avec l'espace bâti et l'environnement de la zone).

Le recours à des matériaux ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction permettant l'utilisation d'énergies renouvelables, et/ou d'améliorer les performances énergétiques et/ou acoustiques pourront être autorisés

11.2 – Toitures : la couverture doit être réalisée en tuiles rondes ou « canal » dans les teintes provençales.

Les tuiles dans les tons noirs ou gris sont interdites.

Les toitures d'un autre type pouvant présenter un intérêt architectural ou technique pourront être autorisées sur justifications sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Les précédentes dispositions (couverture et teinte) ne s'appliquent pas aux vérandas et pergolas.

11.3 -Façades, ouvertures, appareils extérieurs :

11.3.1 - Les ouvertures : les ouvertures doivent être dans des dimensions et proportions compatibles avec le caractère architectural environnant.

11.3.2 -La pose des appareils de climatisation, pompes à chaleur et extracteurs ainsi que les dispositifs techniques associés en saillie sur les façades et les toitures visibles depuis l'espace public sont interdits. Il en est de même pour la pose sur balcon ou en appui de fenêtre. Ces appareils seront intégrés dans le volume des combles, dans les courettes techniques ou dans des locaux adaptés.

En cas d'impossibilité technique, il est parfois possible d'opter pour la mise en place de climatiseurs sans unité extérieure, l'unité intérieure étant reliée à l'extérieur par une simple prise et rejet d'air minimisant l'impact sur les façades, ou de les masquer par un dispositif adapté, de la même teinte que la façade.

Les coffrets techniques de comptage (eau, gaz, électricité) doivent être installés dans le volume de la clôture. A défaut un habillage du coffret sera réalisé afin que ce dernier s'insère dans le volume bâti.

Les boîtes aux lettres et les sonnettes doivent être intégrées dans l'épaisseur de la clôture et s'harmoniser avec la teinte de l'enduit, ou bien être installées dans les halls d'immeubles.

11.3.3 - Les antennes : Une seule antenne de télévision doit être autorisée par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Les antennes paraboliques de réception TV par satellite ainsi que les mâts d'antennes destinées à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio devront être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

11.3.4- Teintes : Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

11.4 - Terrassements : Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela est possible, le terrain doit être laissé à l'état naturel.

11.5 Orientations concernant la sous-destination « logement » : Dans un souci de confort des habitants et de qualité environnementale des bâtiments collectifs, les opérations neuves seront réalisées de telle sorte que 40% minimum des logements seront traversants ou bi-orientés. Sous réserve de justifications, une dérogation pourra être demandée pour les opérations neuves de petits logements comprenant plus de 60% de logements inférieurs à 35 m² de surface de plancher (notamment pour une résidence de logements seniors et/ou étudiantes).

Pour les constructions neuves d'une hauteur supérieure ou égale à R+2, l'accès à un espace extérieur privatif est imposé pour chaque logement. Cet espace peut être obtenu par différentes combinaisons : jardin, balcon, loggia, terrasse... Il devra représenter une surface au moins égale à 6 m².

Toutefois, pour maximum 10% des logements d'une construction, la surface et les dimensions de l'espace extérieur privatif peuvent être réduites à condition de réaliser un espace extérieur commun à tous les logements, aménagé et accessible. Cet espace peut être réalisé d'un seul tenant ou scindé en plusieurs espaces (jardin, balcon, terrasse, loggia...). Il devra représenter une surface au moins égale à 6 m² multipliée par le nombre total de logements de la construction n'ayant pas d'extérieurs privatifs.

11.6 - Clôtures : Les clôtures et portails doivent être de formes simples. Toute maçonnerie en parpaings doit être recouverte par un enduit traité en harmonie avec les façades.

11.6.1 - A l'alignement des voies, les clôtures autorisées sont :

- Des haies vives, éventuellement doublées de grillage à l'intérieur,
- Des grilles éventuellement doublées de haies vives surmontant un mur dont la hauteur ne peut dépasser 1 mètre par rapport au terrain naturel. L'ensemble ne peut dépasser 2 mètres.

11.6.2 Les clôtures en limite séparative doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages obligatoirement doublées de haies vives, soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur dont la hauteur ne peut dépasser 1 mètre par rapport au terrain naturel. L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

En cas de haies vives : une diversité d'essences (*se reporter à la liste annexée au présent règlement*) et de type de plantations (essences hautes, essences basses...) devra être mise en place. La plantation de trois strates végétales (strates herbacée, arbustive et arborée) est exigée.

Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

11.6.3 Dispositions particulières applicables aux constructions publics ou d'intérêt collectifs : les dispositions ci-dessus pourront être adaptées et notamment la hauteur des clôtures, afin de répondre aux exigences spécifiques de ces constructions.

11.6.4 Dérogations :

- En zone inondable : des dispositions spécifiques pourront être prises afin de respecter les dispositions du PERI, du PSS ou des autres zones inondables (étude hydrétudes 2017 en prévision d'un nouveau Plan de Prévention du Risque Inondation).
- En cas de nécessité dûment démontrée, pour des raisons de sécurité ou de voisinage, des clôtures plus hautes pourront être autorisées à condition de s'insérer harmonieusement dans le tissu existant.

ARTICLE UD 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 -Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol. Il doit être prévu pour les locaux dont la destination est la suivante :

12.1.1 -Pour les **habitations** : au minimum **2 places** de stationnement par logement nouveau créé + **1 place** visiteur par tranche complète de 200 m² de surface de plancher.

12.1.2 -Pour les **hébergements hôteliers** : Dans le périmètre de 500 mètres autour de la gare matérialisé au plan de zonage par le tramé suivant :  - il est exigé 1 place par tranche de 4 chambres d'hôtel.

En dehors de ce périmètre : 2 places pour 3 chambres, arrondi à l'entier supérieur.

12.1.3 -Pour les **bureaux** : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher

12.1.4 - Pour les **commerces** : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

12.1.5 - Pour les **constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôt** : 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

12.1.6 - Pour les **services publics ou d'intérêt collectif** : non réglementé.

12.2 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.3 En sus du stationnement des véhicules motorisés, du stationnement vélos sera prévu :

- Pour les habitations : pour toute opération visant à créer plus de 300 m² de surface de plancher ou l'accueil de 4 logements ou plus (règle applicable uniquement aux logements constructions en étages de type habitat collectif et/ou intermédiaire), il est exigé la création d'une zone de stationnement pour les deux roues qui sera de plain-pied, close et couverte et qui présentera un ratio de 0,5 m²/logement créé arrondi à l'entier supérieur. Dans tous les cas, la zone de stationnement vélos ne devra pas être inférieure à 6 m².
- Pour les bureaux et équipements publics : pour toute construction, il est exigé un espace de plain-pied, clos et couvert pour le stationnement des deux roues suffisant pour les besoins de l'opération. Toute surface affectée au stationnement vélos doit avoir une surface d'au moins 6 m².

12.4 En application de l'article L123-1-13 (désormais codifié L.151-34 et suivants) du Code de l'urbanisme, **pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que pour les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L.302-16 du code de la construction et de l'habitation, pour les établissements assurant l'hébergement de personnes âgées ou encore pour les résidences universitaires, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.**

Par ailleurs, en application de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme, lorsque les logements mentionnés précédemment sont situés dans le rayon de 500 mètres autour de la gare – rayon matérialisé au plan de zonage par le tramé suivant : 

- il n'est exigé que 0,5 place de stationnement par logement.

12.5 - En application de l'article L151-36 du Code de l'urbanisme, pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées à l'article 12-4, situées dans le rayon de 500 mètres autour de la gare – rayon matérialisé au plan de zonage par le tramé suivant : 

- il n'est exigé que 1 place de stationnement par logement.

12.6 Il pourra être dérogé aux règles de stationnement édictées ci-dessus afin de préserver les caractéristiques architecturales et paysagères des bâtiments identifiés **au titre de l'article L123-1-5 III 2°** (désormais codifiés L.151-19 et L.151-23) du Code de l'urbanisme.

12.8 - Par leurs dispositions techniques, les aménagements des aires de stationnement non couvertes et non réalisées en ouvrage devront limiter l'imperméabilisation des sols (surfaces en herbe sur terre armée, résille et grave, pavés disjoints enherbés, solution mixte surfaces enherbée et grave sur bande roulante...) en étant perméable à hauteur de 50% minimum.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et veilleront à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment par l'usage de matériaux perméables. Un effet de rafraîchissement et de paysagement sera recherché pour toute création d'espace de stationnement supérieur à 6 emplacements.

Les opérations d'aménagement et de constructions doivent veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour cela,

- Les espaces de stationnement doivent être à 50% minimum perméables (surfaces en herbe sur terre armée, résille et grave, pavés disjoints enherbés, solution mixte surface enherbée et grave sur bande roulante...).
- L'imperméabilisation doit être compensée (stationnement perméable, plantations d'arbres, reconstitution de haies, dispositifs de rétention des eaux pluviales...).
- Les écoulements naturels de l'eau doivent être préservés (noues, talwegs, fossés).

L'infiltration naturelle et la récupération des eaux de pluie doivent être recherchées. Une gestion aérienne devra notamment être privilégiée («gestion intégrée»).

Afin d'assurer le bon développement de l'arbre en ville,

- Les fosses des arbres doivent être de taille suffisante pour accueillir des arbres de haute tige. Dans le cas des espaces carrossables (stationnement, accès), l'arbre doit être planté dans une fosse en mélange terre-pierre pour préserver les racines de l'écrasement et assurer la stabilité des revêtements. Des essences au système racinaire plongeant devront être privilégiées.

Les fosses devront être de minimum 9 m² en cas de fosses carrées (3 x 3 mètres) et 7 m² en cas de fosses rectangulaires (3,50 x 2 mètres)

- La plantation des arbres devra respectée un recul de 2 mètres minimum par rapport aux constructions et limites séparatives.

13.2 Coefficient de biotope par surface (CBS) : le CBS (*se reporter aux dispositions générales du règlement*) suivant est exigé :

- Pour les projets réalisés sur un terrain d'assiette dont la surface est inférieure à 300 m² : 10% minimum
- Pour les projets réalisés sur un terrain d'assiette dont la surface est comprise entre 300 et 600 m² : 20% minimum
- Pour les projets réalisés sur un terrain d'assiette dont la surface est supérieure à 600 m² : 30% minimum

13.3 Pour les opérations d'ensemble, en bordure des voies, des alignements d'arbres dont l'espacement sera fixé en fonction de l'essence, doivent être constitués.

13.4 En limite de l'enveloppe urbaine (en limite de zones naturelles et/ou agricoles), un espace tampon végétal devra être aménagé. Ce dernier devra prendre la forme d'une haie multistratée épaisse avec des arbres sur plusieurs rangs permettant d'assurer une transition progressive entre l'espace urbanisé et l'espace agricole/naturel. Ce dispositif doit permettre de renforcer la diversité végétale et favoriser la biodiversité.

Une diversité d'essences (se reporter à la liste annexée au présent règlement) et de type de plantations (essences hautes, essences basses...) devra être mise en place. La plantation de 3 strates végétales (strates herbacée, arbustive et arborée) est exigée.

Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices d'eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison d'été au cours des saisons devront être privilégiées.

Il est précisé que les clôtures et haies multistrates situées en limite de zones A et/ou lors de division foncière ou opération d'ensemble.

13.5 Concernant les arbres et espaces verts protégés au plan de zonage :

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L151-19 ou L151-23 des espaces verts protégés. Ces derniers correspondent à des ensembles boisés, des éléments ponctuels ou des éléments linéaires.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le règlement graphique du PLU a repéré en application des articles L.151-19 et L.151-23 du C.U. doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU). Les coupes d'entretien ne remettant pas en cause la pérennité de l'arbre ne sont pas concernées par le dépôt d'une déclaration préalable de travaux.

Ces éléments paysagers ne peuvent être abattus sauf pour des raisons avérées liées à l'intérêt technique du projet (si aucune alternative ne permet la réalisation du projet dans des conditions architecturales ou techniques acceptables) et/ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

En cas d'abattage : une demande préalable dûment justifiée dans le dossier de Déclaration Préalable et une compensation sont exigées. Il est demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/la canopée sur l'unité foncière ou à proximité.

Si l'abattage concerne un alignement d'arbres : il est demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/la canopée, en conservant une logique de linéaire ou à défaut sur l'unité foncière ou à proximité.

Les prescriptions ci-dessus ne concernent pas les alignements d'arbres le long des voies soumises à autorisation préfectorale

13.6- Concernant les Espaces Boisés Classés (EBC) : en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, le plan de zonage identifie des espaces boisés, bois, forêts, parcs à conserver et à protéger. Cette identification interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, et/ou la protection des boisements.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à Déclaration Préalable (sauf cas particuliers des forêts et bois gérés). Par principe, les abattages d'arbres sont interdits sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dispositions supprimées en application de la loi ALUR du 24 mars 2014.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère de la zone : Elle comprend les zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires et artisanales.

Cette zone comprend :

- un secteur UIs correspondant au quartier de la gare

SECTION I -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI 1 -OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les carrières,
- Les habitations
- Les exploitations agricoles et forestières
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- L'hébergement hôtelier en zone UI stricte uniquement
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article UI2
- Les terrains de camping ou de caravanning,
- Le stationnement des caravanes isolées, conformément aux articles R.111-34, R.111-47 à R.111.50 du Code de l'urbanisme.
- Les nouvelles constructions, changements de destination et extensions des constructions correspondant à la sous-destination « artisanat et commerces de détails » à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article UI2
- Les nouvelles constructions, changements de destination et extensions des constructions correspondant à la sous-destination « bureaux » à l'exception de celui autorisé sous conditions à l'article UI2

Sont en outre interdits dans les zones de risques technologiques liés aux canalisations de distribution et de transport de gaz :

- Dans la zone des effets létaux significatifs (ELS) (sur une distance de 15 mètres à partir de la canalisation) : les établissements recevant du public de plus de 100 personnes
- Dans la zone des effets létaux (PEL) (sur une distance de 20 mètres à partir de la canalisation) : les établissements recevant du public de 1ère à 3ème catégories (plus de 300 personnes), les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base.

ARTICLE UI 2 -OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Concernant la zone UI :

Les bureaux sont autorisés uniquement s'ils sont liés à une activité principale autorisée dans la zone et s'ils sont intégrés au bâti ou s'ils sont liés à une administration publique.

Les nouvelles constructions, changements de destination et extensions correspondant à la sous-destination « artisanat et commerces de détails » sont autorisés sous réserve d'être implanté au sein du Secteur d'Implantation Préférentiel (SIP) majeur pour l'accueil de grandes et moyennes surfaces (GMS) commerciales matérialisé au plan de zonage par le tramé suivant : 

et sous réserve que la surface de plancher soit supérieure à 300 m².

Le commerce de gros est autorisé sous réserve d'être destiné à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Les constructions à usage d'équipement collectif compatibles avec la vocation principale de la zone.

2.2 Concernant la zone UIs :

- Les installations à caractère technique et les constructions liées à l'exploitation ferroviaire ;

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'entretien du service public ferroviaire réalisées par l'exploitant, les installations à caractère technique et les constructions liées à l'exploitation ferroviaire ;
- Les constructions, installations et dépôts réalisés pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire concernant l'accueil et l'hébergement des voyageurs, l'entreposage, le stockage et le conditionnement des marchandises ;
- Les bureaux sans limite de surface de plancher ;
- L'hébergement hôtelier ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.3 En sus des conditions particulières listées précédemment, sont autorisées :

- Les aires de stationnement public d'une capacité supérieure ou égale à 10 véhicules et les dépôts de véhicules supérieurs ou égaux à 10 véhicules doivent être réalisés dans des conditions d'accès et de sécurité suffisants.
- Les affouillements et exhaussements de sol doivent être strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics.
- Les ouvrages et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les autres installations classées sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique, notamment au regard de l'impact potentiel de ces installations sur les parcelles voisines.

2.4 Dans les secteurs soumis à risque d'inondation, d'autres occupations ou utilisation du sol peuvent être interdites en zone inondable en lien avec les dispositions du PERI, du PSS ou des autres zones inondables (étude hydrétudes 2017 en prévision d'un nouveau Plan de Prévention du Risque Inondation).

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 -ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès : Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de manière à assurer une visibilité suffisante et à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale, et notamment pour les modes de déplacement doux. Les véhicules automobiles doivent pouvoir entrer et sortir sans manœuvre.

Les camions de livraisons doivent pouvoir manœuvrer et stationner sur l'unité foncière et non sur la voie publique. Un trapèze sera obligatoirement aménagé devant le portail d'entrée de l'activité afin de permettre le stationnement d'un camion de livraison en dehors des voies publiques.

Le long de la RD 73 et de la RN7, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

3.2 - Voirie : Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics. La chaussée ne peut être inférieure à 7 mètres de largeur.

3.3 Dans les zones soumises à risque d'inondation : les accès et voiries doivent respecter les dispositions du PERI, du PSS ou des autres zones inondables (étude hydrétudes 2017 en prévision d'un nouveau Plan de Prévention du Risque Inondation).

ARTICLE UI 4 -DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en Eau potable : Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Toutefois, les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.

4.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales de toutes surfaces imperméabilisées doivent être traitées sur le terrain d'assiette du projet par infiltration, par stockage et/ou par récupération. A défaut, pour des raisons techniques dûment démontrées, l'écoulement des eaux pluviales pourra être autorisé dans le réseau collecteur sous réserve d'un débit de fuite à définir en fonction de la capacité du réseau. Une demande de dérogation pourra être effectuée par l'aménageur ou le constructeur sous réserve de l'avis des services compétents.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, l'aménageur et/ou le constructeur doit prendre toutes dispositions pour récupérer et stocker les eaux de pluie avant de permettre une récupération ou une infiltration des eaux son terrain.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les eaux pluviales issues des espaces communs nouveaux créés doivent être dirigées vers des dispositifs adaptés au terrain et à la taille de l'opération, de telle façon que le débit induit rejeté ne soit pas supérieur au débit naturel avant travaux.

4.3. - Eaux usées : Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être obligatoirement rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées au milieu naturel que si leur température est inférieure à 20 degrés.

4.4 - Electricité : Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré assemblé ou posé.

ARTICLE UI 5 -CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UI 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (publiques et privées) ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Toute construction et installation nouvelle doit être implantée suivant le recul-indiqué au plan. A défaut de recul indiqué au plan, les constructions doivent respecter un recul de **5 mètres** minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques.

6.2 - Toutefois, peuvent être implantés à moins de 5 mètres de l'alignement actuel ou futur, les postes de transformation, distribution de carburants sous réserve d'être bien intégrés dans l'environnement.

6.3 - Les débords de toiture, les pare soleil, les auvents, chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions.

Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour le bâti existant. En application de l'article R152-6 du Code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite fixée par l'article cité précédemment et sous réserve de l'accord des services compétents.

La surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à un alignement homogène et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

6.4 - Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Par rapport aux limites de la zone : En limite de zone à vocation d'habitat, la marge d'isolement doit avoir une largeur minimum de 10 mètres.

7.2 - Par rapport aux limites de terrain qui ne constituent pas une limite de zone : Toute construction doit être implantée à une même distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 mètres. Toutefois, les constructions peuvent s'adosser aux bâtiments existants sur les parcelles mitoyennes (en respectant leur linéaire d'implantation), implantés eux-mêmes sur limite latérale et former ainsi des bâtiments jointifs.

7.3 - Pour les établissements dangereux, classés en raison d'un danger d'explosion, la marge d'isolement doit être égale au minimum à 10 mètres.

7.4 - Les débords de toiture, les pare soleil, les auvents, chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions.

Il en est de même pour la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire pour le bâtiment existant dans la limite fixée par l'article R152-6 du code de l'urbanisme.

7.5 Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 10 mètres. Cette distance peut être réduite à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 5 mètres entre deux façades non percées de baies servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail et à condition que les constructions soient dotées de mesures de protection propres à éviter la propagation des incendies.

Les débords de toiture, les pare soleil, les auvents, chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions.

Il en est de même pour la mise en œuvre d'isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire pour le bâti existant.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

La surface occupée par des constructions ne doit pas dépasser 2/3 de la surface totale de la propriété.

En application de l'article R152-6 du Code de l'urbanisme, l'emprise au sol du bâti existant résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué pour la mise en œuvre d'une isolation en saillie ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire pour être supérieure à l'emprise au sol autorisée précédemment.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions à usage d'activités ne doit pas dépasser **15 mètres** à l'égout du toit sauf dans le cas d'installations techniques spéciales.

10.2 Dérogation aux règles de hauteur :

Sous réserve des Servitudes d'Utilité Publique ou autres réglementations :

- Hauteur et isolation : en application de l'article R152-7 du Code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée.

La surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

• **Hauteur et exemplarité environnementale** : en application des articles L 151-28 et L152-5-2 du Code de l'urbanisme, les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale, énergétique (Se reporter à la définition mentionnée dans les dispositions générales du présent règlement) ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables peuvent obtenir une dérogation à la règle de hauteur :

- ✓ Dans la limite de 25 centimètres par niveau (étage) et de 2,5 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur autorisée dans la zone
- ✓ Sans ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode constructif.

Sous réserve que la mise en œuvre soit adaptée au mode constructif et respecte les impératifs techniques, la qualité architecturale du bâtiment et la bonne intégration avec le bâti environnant ;

Sous réserve que le dossier de permis de construire comprenne une note justificative pour chaque dérogation aux règles d'urbanisme sollicitée.

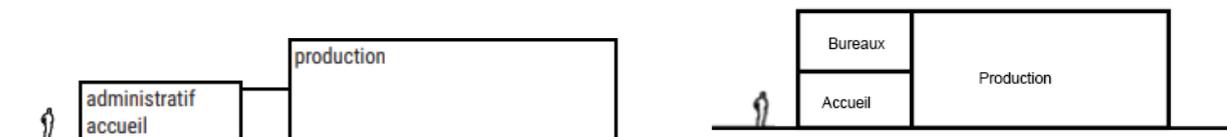
Ces dispositions ne sont pas applicables aux immeubles classés, inscrits, protégés au titre des abords, situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ainsi qu'aux immeubles protégés par le PLU.

ARTICLE UI 11 -ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

La volumétrie architecturale sera simple. La cohérence architecturale sera recherchée, mais pas forcément l'unité. Par exemple, si le bâtiment comporte plusieurs usages très différents, cette variété peut se traduire dans l'expression et la volumétrie architecturales participant directement de l'écriture et de la diversité du volume construit. La compacité de l'ensemble sera recherchée et permettra de limiter le linéaire de façade.

Exemples d'organisation des usages au sein d'un même bâtiment

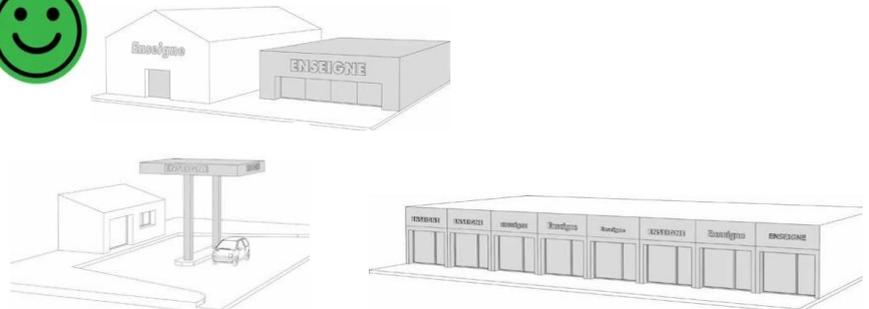


Au vu des dimensions des bâtiments d'activités, les toitures à faible pente ou les toitures terrasses sont à privilégier, ces dernières réduisant l'impact des constructions dans le paysage.

Les toitures terrasses doivent être, de préférence, végétalisées et assurer une fonction écologique ou environnementale (régulation des débits d'orage ; effet thermique ; améliorer le confort acoustique ; favoriser la biodiversité...) ou accueillir un dispositif de production d'énergies renouvelables.

La façade doit être soignée et sobre.

L'ajout d'édicules contre ou autour du bâtiment est interdit. Les faux décors plaqués sur la façade d'entrée (type « faux frontons ») sont interdits. Seules les enseignes s'insérant dans le gabarit du bâtiment, du hangar ou de l'entrepôt sont autorisées.



Source : CAUE13

Sont notamment autorisées :

- L'enseigne sur un panneau indépendant du bardage ;

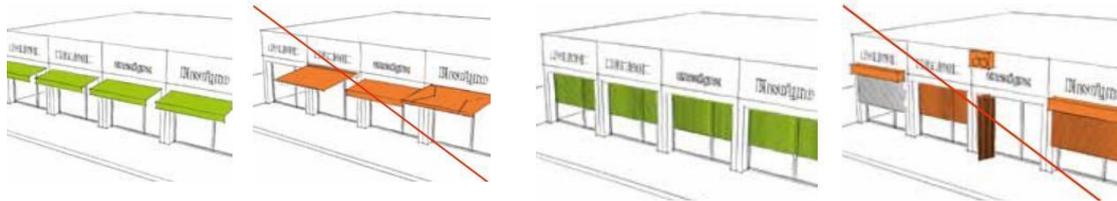
- Les lettres apposées ou peintes sur la façade ;
- Les enseignes en drapeau dans le cas de partition du volume pour plusieurs activités.

Les matériaux et couleurs devront être choisis en adéquation avec l'environnement visuel proche. Il est recommandé d'utiliser une seule couleur de fond et une seule couleur de lettrage.

La surface cumulée des enseignes ne doit pas être supérieure à 10% de la façade commerciale afin de ne pas prédominer sur l'architecture.

Les stores, lambrequins et fermetures doivent être harmonisés.

Les bâtiments-enseignes, le plaquage de façade, les éléments rapportés de « décor » ou les enseignes en toiture sont interdites.



Source : CAUE13

Les matériaux à aspect réfléchissant sont interdits.

Les matériaux seront choisis en fonction de leur qualité de surface, leur durabilité et leur pérennité. Ils seront en nombre limité pour donner cohérence au bâtiment.

Les couleurs seront en nombre limité et privilégieront des tons neutres, afin de limiter l'impact du projet global dans son environnement.

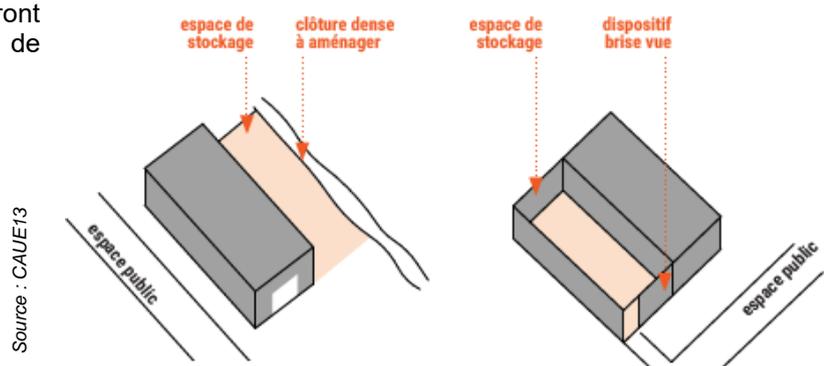
Le choix des couleurs doit offrir une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction et prendre en compte l'ambiance chromatique de la zone ou de l'opération d'ensemble. Des couleurs vives ou non présentes dans l'environnement de la zone peuvent être autorisées si elles sont liées à une charte graphique spécifique à une marque commerciale. Ces couleurs devront toutefois être utilisées de façon harmonieuse et nuancée.

Les percements des ouvertures doivent s'accompagner d'une réflexion sur les proportions de la façade.

Le recours à des matériaux ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction permettant l'utilisation d'énergies renouvelables, et/ou d'améliorer les performances énergétiques et/ou acoustiques pourront être autorisés.

Les constructions devront s'implanter dans un objectif d'optimisation du foncier, de manière à permettre des extensions futures ou des constructions supplémentaires à venir.

Les espaces techniques (stockage, poubelle...) seront privilégiés à l'arrière du bâtiment ou feront l'objet de brises-vues.



Source : CAUE13

11.2 - Lorsque le terrain est riverain d'une zone agricole (A) ou naturelle (N), une clôture et la plantation d'une haie vive devront être réalisés en limite de ces zones. Les dépôts autres que les expositions de produits finis prêts à la vente ne doivent pas être visibles depuis la RN 7, la RN 106 et les routes départementales. Un traitement végétal sera privilégié, ce dernier permettant de raccorder la zone, visuellement ou physiquement, aux structures végétales du paysage alentour (haies, bosquets, boisements...).

11.3 Les matériaux, la conception ainsi que les techniques de construction innovantes, liés, par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, sont privilégiés. L'implantation et l'orientation des bâtiments prendront en compte l'ensoleillement et les couloirs venteux. Les volumes bâtis seront compacts et simples afin de limiter les déperditions énergétiques.

Les ombres portées entre les bâtiments devront être limitées.

Pour les bâtiments, une conception durable sera recherchée : économie de la ressource énergétique, optimisation des structures, pérennité des matériaux et de leur mise en œuvre, adaptation à l'environnement, flexibilité en vue d'éventuels changements de destination et des évolutions de procédés.

Les bâtiments seront conçus avec des caractéristiques bioclimatiques, en privilégiant la captation solaire en hiver et en s'en protégeant l'été.

Les toitures végétalisées seront privilégiées afin d'améliorer la régulation thermique, la gestion des eaux de pluie et une intégration qualitative au paysage. Les toitures pourront intégrer des panneaux solaires ou des accumulateurs solaires dans le cadre de l'utilisation des énergies renouvelables. Cette implantation devra être soignée.

11.4 Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont réalisées, elles doivent être conçues et traitées avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation.

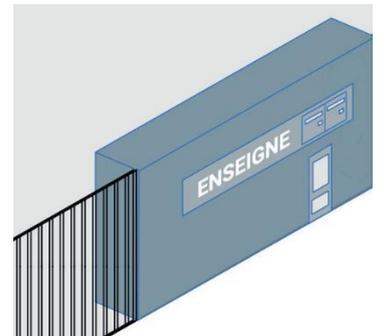
Elles seront de préférence remplacées par des haies vives ou par un aménagement paysager. Lorsqu'elles existent, les clôtures seront constituées de la manière suivante :

- En bordure de voies et emprises publiques :

La clôture sera constituée d'un grillage dont la hauteur sera limitée à 1,80 mètre. Une hauteur supérieure pourra être autorisée par dérogation pour respecter des normes de sécurité lorsque celles-ci sont expressément exigées.

Les clôtures sur voie publique doivent être doublées d'une haie vive d'essences locales ou d'une bande paysagère arborée sur une profondeur de 3 mètres de largeur minimum.

Les accès en trapèze pourront être accompagnés visuellement par un tronçon de mur dont la longueur maximum sera de 5 mètres de part et d'autre de l'accès et sa hauteur de 2 mètres. Il pourra servir de support à l'identification de l'établissement et à l'encastrement des équipements techniques tels que coffret de raccordement électrique doivent y être intégrés.



Portails

L'aspect des portails doit être simple et discret. Il pourra s'agir de portails métalliques non-ajourés ou ajourés à barreaudage simple vertical ou horizontal.

La hauteur des portails doit s'accorder avec celles des clôtures.

Le portail doit être implanté en recul de la voie de telle sorte qu'un véhicule puisse stationner sur le trapèze prévu à l'article U13 sans empiéter sur l'espace public.

- Entre limites séparatives : la clôture sera constituée :
 - Soit d'un grillage dont la hauteur est limitée à 2 mètres ;
 - Soit d'un muret dont la hauteur ne devra pas excéder 0,60 mètre surmonté d'une grille ou grillage. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

Le doublement de la clôture par une haie vive d'essences locales est encouragé.

ARTICLE UI 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

Une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements, ...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

❖ Nombre de places de stationnement à réaliser :

12.1 -Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol. Il doit être prévu pour les locaux dont la destination est la suivante :

12.1.1 -Pour les **bureaux autorisés à l'article UI2** : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

12.1.2 - Pour les **commerces de gros autorisés à l'article UI2** : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

12.1.3 **Pour les commerces** autorisés à l'article UI2 : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

12.1.4 -Pour les **constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôt** : 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les circulations et stationnement répondant aux obligations de livraison de l'activité.

12.1.5 -Pour les **services publics ou d'intérêt collectif** : non réglementé.

12.2 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.3 Lorsque le projet (à vocation de : bureaux ; hôtels et/ou commerces) conduit à créer une aire de stationnement représentant plus de 1 500 m² d'emprise au sol ou plus de 60 places ; ces dernières devront, sauf dispositions contraires liées au risque inondation, être réalisées en sous-sol (demi-sous-sol ou rez-de-chaussée d'immeuble), en toiture ou en ouvrage.

12.4 Dispositions relatives au stationnement vélos : pour toute construction à vocation de bureaux et commerces autorisée dans les différentes zones ainsi que pour les constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé un espace de plain-pied, clos et couvert pour le stationnement des deux roues. Toute surface affectée au stationnement vélos doit avoir une surface d'au moins 6 m².

❖ Mode de réalisation du stationnement :

12.5 Les nouveaux parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m² ouverts au public doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation.

Ces parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas compatibles avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural et paysager.

Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

Les obligations de plantations s'appliquent sur l'autre moitié.

Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.

12.6 Les parcs de stationnement extérieurs d'une surface supérieure à 1500 m² existants à la date du 1^{er} juillet 2023 ainsi que les nouveaux parcs de stationnements présentant ladite surface doivent être équipés d'ombrières intégrant des procédés de production d'énergies renouvelables sur au moins de la moitié de la superficie du parking.

Les ombrières photovoltaïques doivent fournir de l'ombre tout en produisant de l'énergie solaire. Les obligations de plantations d'arbres de haut jet s'appliquent sur l'autre moitié du parc de stationnement non solarisé.

L'installation des dispositifs d'ombrières peut être exonérée si des contraintes techniques, de sécurité, architecturales, patrimoniales et environnementales ne permettent pas leur installation.

Si l'installation d'ombrières ne peut être réalisée dans des conditions économiquement acceptables, notamment en raison des contraintes mentionnées ci-dessus, une exonération peut être envisagée.

Si au moins la moitié de la superficie du parc de stationnement est déjà ombragée par des arbres, l'obligation d'installation d'ombrières peut être exemptée.

12.7 Les nouveaux bâtiments et extensions de plus de 500 m² d'emprise au sol dédiées à une activité commerciale, industrielle, artisanale, à usage d'entrepôt ou aux constructions de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale, ainsi que les constructions de parcs de stationnement couverts accessibles au public, ainsi que les constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage de bureaux, lorsqu'elles créent plus de 1000 m² d'emprise au sol doivent intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Les aires de stationnement associées aux bâtiments ou parties de bâtiments mentionnés dans le présent article, lorsqu'elles sont prévues par le projet, doivent également intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

❖ **Objectifs environnementaux :**

12.8 Afin de lutter contre l'imperméabilisation excessive des sols, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, d'un commerce soumis à autorisation d'exploitation commerciale ne pourra excéder un plafond correspondant aux ¼ de la surface plancher des bâtiments affectés au commerce.

Sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement :

- Dans leur totalité :
 - Les espaces paysagers en pleine terre ;
 - Les surfaces réservées à l'auto-partage («auto-lib») ;
 - Les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Pour moitié : l'emprise des places de stationnement non imperméabilisées.

Il est précisé que ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments existant le 15 décembre 2000.

12.9 Par leurs dispositions techniques, les aménagements des aires de stationnement non couvertes ou réalisées en ouvrage à destinations des visiteurs et/ou du personnel devront limiter l'imperméabilisation des sols (surfaces en herbe sur terre armée, résille et grave, pavés disjoints enherbés, solution mixte surfaces enherbée et grave sur bande roulante....) en étant perméable à hauteur de 100%.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - L'espace compris entre la voie de desserte et le bâtiment ainsi que la marge d'isolement en limite de la zone doivent avoir un aspect paysager et être plantés et traités avec soin.

Une diversité d'essences (*se reporter à la liste annexée au présent règlement*) et de type de plantations (essences hautes, essences basses...) devra être mise en place. La plantation de trois strates végétales (strates herbacée, arbustive et arborée) est exigée.

Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

13.2 - Les aires traitées en espaces verts doivent correspondre à une superficie au moins égale à **15 %** de la surface totale du terrain. Elles doivent en outre être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain à l'exception de la marge d'isolement en limite de la zone. (*se reporter au paragraphe précédent*).

Afin d'assurer le bon développement de l'arbre en ville,

- Les fosses des arbres doivent être de taille suffisante pour accueillir des arbres de haute tige. Dans le cas des espaces carrossables (stationnement, accès), l'arbre doit être planté dans une fosse en mélange terre-pierre pour préserver les racines de l'écrasement et assurer la stabilité des revêtements. Des essences au système racinaire plongeant devront être privilégiées.

Les fosses devront être de minimum 9 m² en cas de fosses carrées (3 x 3 mètres) et 7 m² en cas de fosses rectangulaires (3,50 x 2 mètres)

- La plantation des arbres devra respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport aux constructions et limites séparatives.

13.3 -Les façades de terrains affectés à des dépôts doivent être plantées de haies vives. Les places de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois places.

Les limites séparatives entre une aire de stationnement et une parcelle attenante devront être traitées de manière paysagère (haie végétale, arbres...).

En limite de zones naturelles et/ou agricoles, un espace tampon végétal devra être aménagé. Ce dernier devra prendre la forme d'une haie épaisse sur plusieurs rangs permettant d'assurer une transition progressive entre l'espace urbanisé et l'espace agricole/naturel. Ce dispositif doit permettre de renforcer la diversité végétale et favoriser la biodiversité.

13.4 Concernant les arbres et espaces verts protégés au plan de zonage :

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L151-19 ou L151-23 des espaces verts protégés. Ces derniers correspondent à des ensembles boisés, des éléments ponctuels ou des éléments linéaires.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le règlement graphique du PLU a repéré en application des articles L.151-19 et L.151-23 du C.U. doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU). Les coupes d'entretien ne remettant pas en cause la pérennité de l'arbre ne sont pas concernées par le dépôt d'une déclaration préalable de travaux.

Ces éléments paysagers ne peuvent être abattus sauf pour des raisons avérées liées à l'intérêt technique du projet (si aucune alternative ne permet la réalisation du projet dans des conditions architecturales ou techniques acceptables) et/ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

En cas d'abattage : une demande préalable dûment justifiée dans le dossier de Déclaration Préalable et une compensation sont exigées. Il est demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/la canopée sur l'unité foncière ou à proximité.

Si l'abattage concerne un alignement d'arbres : il est demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/la canopée, en conservant une logique de linéaire ou à défaut sur l'unité foncière ou à proximité.

Les prescriptions ci-dessus ne concernent pas les alignements d'arbres le long des voies soumises à autorisation préfectorale.

13.5 Concernant les Espaces Boisés Classés (EBC) : en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, le plan de zonage identifie des espaces boisés, bois, forêts, parcs à conserver et à protéger. Cette identification interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, et/ou la protection des boisements.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à Déclaration Préalable (sauf cas particuliers des forêts et bois gérés). Par principe, les abattages d'arbres sont interdits sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dispositions supprimées en application de la loi ALUR du 24 mars 2014.

CHAPITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV

Caractère de la zone: Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil d'une aire d'accueil des gens du voyage.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UV 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toutes constructions, installations ou aménagements non autorisés à l'article UV 2

ARTICLE UV 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seuls sont autorisés :

2.1- le stationnement des caravanes isolées ou non à condition de disposer des installations sanitaires répondant aux normes en vigueur,

2.2 - Les affouillements et exhaussements de sol doivent être strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics.

2.3 - Les ouvrages et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UV 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible. Les terrains doivent être desservis par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité pour la circulation générale, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE UV 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable : Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particulier sont autorisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2 - Assainissement et eaux usées: Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être, à défaut de branchement possible sur le réseau public d'assainissement, traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol et conforme à la réglementation en vigueur.

4.2. Eaux pluviales : Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. A défaut, l'écoulement des eaux pluviales peut se faire dans le réseau collecteur sous réserve d'un débit de fuite à définir en fonction de la capacité du réseau. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE UV 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Dans le secteur soumis à risque d'inondation seulement : Les constructions doivent respecter le P.E.R.I.

ARTICLE UV 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (publiques ou privées) ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la voie ou de la limite de l'emprise publique au moins égale au recul indiqué au plan. A défaut d'indication donnée par ce document, elles doivent être implantées à **10 mètres** au moins de l'axe des voies ou de la limite de l'emprise publique et à **5 mètres** au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques.

6.2 - Toutefois la réfection des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé peut être autorisée.

6.3- Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions.

6.4 - Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

6.5 - Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UV 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa hauteur avec un minimum de **4 mètres**.

Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

ARTICLE UV 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UV 9 -EMPRISE AU SOL

9.1 - Dans le secteur soumis à risque d'inondation : application des règles du P.E.R.I..

9.2 - Dans le reste de la zone UV: non réglementé.

ARTICLE UV 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur calculée à l'égout du toit des constructions ne doit pas dépasser **7 mètres**. Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UV 11 -ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux paysages naturels.

Le recours à des matériaux ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction permettant l'utilisation d'énergies renouvelables, et/ou d'améliorer les performances énergétiques et/ou acoustiques pourront être autorisés

ARTICLE UV 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UV 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le secteur soumis à risque d'inondation, les plantations doivent être réalisées dans le respect des règles du P.E.R.I.

SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UV 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone à dominante naturelle, réservée pour une urbanisation future organisée. Elle couvre des terrains insuffisamment ou non équipés. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision préalable du P.L.U.

SECTION I -NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les activités industrielles,
- l'artisanat
- les habitations à l'exception de celles visées à l'article AU2,
- le commerce,
- les bureaux,
- les hébergements hôteliers
- les entrepôts,
- les exploitations agricoles à l'exception de celles visées à l'article AU2,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de ceux visés à l'article AU2,
- les installations classées,
- les carrières,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- le stationnement des caravanes isolées, conformément aux articles R.111-34, R.111-47 à R.111.50 du Code de l'urbanisme.

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

- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- sans obligation d'utiliser les procédures précédemment décrites, l'extension limitée des constructions existantes à usage d'habitation (y compris par changement de destination), à condition qu'elle ne compromette pas l'aménagement futur de la zone.
- sans obligation d'utiliser les procédures précédemment décrites, les constructions annexes aux habitations existantes, dans la limite de 20 m² de surface de plancher ainsi que les piscines et leurs installations connexes.
- sans obligation d'utiliser les procédures précédemment décrites, l'extension des bâtiments agricoles, à condition d'être nécessaire à l'activité agricole des installations existantes.
- sans obligation d'utiliser les procédures précédemment décrites,
 - Les constructions et installations (poste de transformation, bassin de rétention des eaux pluviales, ...) à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 -ACCES ET VOIRIE

3.1 - **Accès** : Tout terrain enclavé est inconstructible. Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

3.2 - **Voirie** : Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE AU 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable : Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2 - Assainissement : Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol et prescrit par le rapport d'études d'aptitude des sols à l'assainissement autonome. L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

ARTICLE AU 5 -CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE AU 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (publiques et privées) ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 -Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la voie et de la limite de l'emprise publique au moins égale au recul indiqué au plan. A défaut d'indication donnée par ce document, elles doivent être implantées à **5 mètres** au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques.

6.2 -L'extension des constructions existantes et comprise en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, à condition que le recul existant ne soit pas aggravé.

Les débords de toiture, les pare soleil, les auvents ainsi que les balcons et saillies autorisés par le règlement de voirie en vigueur, chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions.

Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour le bâti existant. En application de l'article R152-6 du Code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite fixée par l'article cité précédemment et sous réserve de l'accord des services compétents.

La surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à un alignement homogène et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

6.3 - Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié avec un minimum de 2 mètres.

7.2- Les débords de toiture, les pare soleil, les auvents ainsi que les balcons et saillies autorisés par le règlement de voirie en vigueur, chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions.

Il en est de même pour la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire pour le bâtiment existant dans la limite fixée par l'article R152-6 du code de l'urbanisme.

7.3 - Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Sans objet.

ARTICLE AU 9 -EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AU 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AU 11 -ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

ARTICLE AU 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE AU 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AU 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dispositions supprimées en application de la loi ALUR du 24 mars 2014.

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1

Caractère de la zone : La zone « **AU1** » est une zone naturelle où les équipements de viabilité sont insuffisants ou incomplets. Cette zone est destinée principalement à de l'habitat individuel ou collectif et ses services liés, et à une urbanisation future organisée où il convient d'éviter des occupations ou utilisations du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation ou rendrait celle-ci plus difficile.

Les constructions y sont autorisées **lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité des terrains correspondant à des unités homogènes** (sauf pour les terrains résiduels existants non concernés par des objectifs de l'OAP) **et sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) lorsqu'elles existent.**

Un phasage est possible dans la réalisation de la zone pour certaines zones AU1 (se reporter au document des OAP sectorielles).

SECTION I -NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1 1 -OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les industries
- les exploitations agricoles et forestières
- les constructions à vocation d'artisanat et commerces de détail sauf dispositions contraires mentionnées dans les OAP,
- le commerce de gros,
- les constructions à usage de bureaux dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 300 m²
- les carrières,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- le stationnement des caravanes isolées, conformément aux articles R.111-34, R.111-47 à R.111.50 du Code de l'urbanisme
- les entrepôts.

ARTICLE AU1 2 -OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont autorisés à condition d'être réalisés sous la forme d'une opération d'ensemble globale ou par phases (selon l'OAP du secteur) et d'être compatible avec l'OAP de secteur :
 - Les habitations compatibles avec la variété de formes et de typologie fixée dans l'OAP de secteur,
 - Les bureaux inférieurs à 300 m² de surface de plancher et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle en rez-de-chaussée ou en étage d'un bâti présentant une mixité des fonctions,
 - Les activités artisanales si elles sont implantées :
 - dans un bâti existant
 - ou en rez-de-chaussée ou en étages,
 avec une mixité des fonctions et une cohérence architecturale.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'ils s'intègrent dans une mixité de fonctions et s'ils présentent une architecture cohérente avec le reste de l'opération.
 - Les affouillements et exhaussements de sol doivent être strictement liés à l'opération d'aménagement ou de construction autorisée ou de travaux publics et être minimisée au maximum.
 - Les groupes de garages individuels sous réserve d'être disposés autour d'une cour d'évolution et qu'ils soient intégrés dans les opérations de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.

2. Sont autorisés en dehors d'une opération d'ensemble globale ou par phases :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve d'être nécessaires aux services publics,
 - Les ouvrages et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt collectif/public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique,
 - L'extension des constructions existantes des terrains résiduels existants non concernés par les objectifs de l'OAP sous réserve ne pas compromettre les objectifs de l'OAP.
3. Dans les secteurs soumis à risque d'inondation, d'autres conditions que celles énoncées ci-dessus peuvent être imposées en application du PERI, du PSS ou des autres zones inondables (étude hydrétudes 2017 en prévision d'un nouveau Plan de Prévention du Risque Inondation).

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1 3 -ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins.

Dans les lotissements, un seul accès par lot est autorisé. Les accès seront mutualisés chaque fois que possible.

3.2 - Voirie : Toute construction doit être reliée directement à une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie. Le long du RD7, de la RN 7, des RD 540 et 73, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

3.3 Dans les zones soumises à risque d'inondation : les accès et voirie doivent respecter les dispositions du PERI, du PSS ou des autres zones inondables (étude hydrétudes 2017 en prévision d'un nouveau Plan de Prévention du Risque Inondation).

ARTICLE AU1 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 -Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. L'alimentation en eau potable par captage est interdite. Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du (ou des) règlement(s) d'eau en vigueur.

4.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales de toutes surfaces imperméabilisées doivent être traitées sur le terrain d'assiette du projet par infiltration, par stockage et/ou par récupération. A défaut, pour des raisons techniques dûment démontrées, l'écoulement des eaux pluviales pourra être autorisé dans le réseau collecteur sous réserve d'un débit de fuite à définir en fonction de la capacité du réseau. Une demande de dérogation pourra être effectuée par l'aménageur ou le constructeur sous réserve de l'avis des services compétents.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, l'aménageur et/ou le constructeur doit prendre toutes dispositions pour récupérer et stocker les eaux de pluie avant de permettre une réutilisation ou une infiltration des eaux sur son terrain.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les eaux pluviales issues des espaces communs nouveaux créés doivent être dirigées vers des dispositifs adaptés au terrain et à la taille de l'opération, de telle façon que le débit induit rejeté ne soit pas supérieur au débit naturel avant travaux.

4.3 Défense incendie : dans le cadre d'opération d'habitation, les cuves incendies destinées à assurer et/ou compléter la défense incendie publique, devront obligatoirement être enterrées.

4.4 - Eaux usées : Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

4.5 - Electricité : Le réseau basse tension d'une opération d'ensemble doit être réalisé en souterrain et en aérien dans les autres cas. Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

4.6 - Téléphone -réseaux câblés : Toute construction à usage d'habitation ou d'équipement recevant du public devra être raccordée aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit lorsqu'ils existent. En l'absence de ces réseaux, les aménagements des opérations d'ensemble devront obligatoirement prévoir leur raccordement ultérieur.

Les réseaux câblés et de téléphone des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AU1 5 -CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Dispositions supprimées en application de la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE AU1 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (publiques et privées) ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions doivent être édifiées à **5 mètres** au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques. La règle peut être adaptée pour la préservation d'un alignement architectural ou d'un espace planté.

6.2 - Toutefois les constructions envisagées en mitoyenneté de bâtiments existants peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.

Toutefois, les constructions liées aux stationnements peuvent être implantées à 2 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques, sous conditions qu'un aménagement sécuritaire suffisant soit présent en bordure de la voie et qu'une harmonie dans le front bâti des constructions soit préservée ou créée.

6.3 - Les débords de toiture, les pare soleil, les auvents ainsi que les balcons et saillies autorisés par le règlement de voirie en vigueur, chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions.

Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant. En application de l'article R152-6 du Code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite fixée par l'article précédemment cité et sous réserve de l'accord des services compétents.

La surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

6.4 - La réfection ou l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles du 1^{er} alinéa sont autorisées, à condition de ne pas aggraver le recul existant

6.5 - Les bassins de piscines peuvent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement futur ou actuel des voies et emprises publiques.

6.6 - Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE AU1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

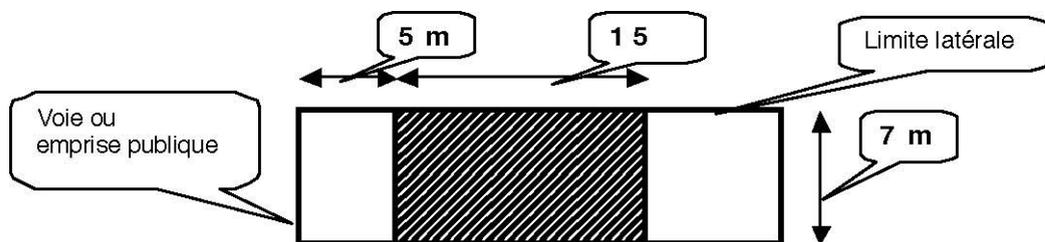
7.1 - Bâtiments ou annexes d'une hauteur maximale de 4 mètres au faîtage :

Ces bâtiments doivent être établis, soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives. Dans ce cas, le linéaire total de bâti implanté sur une même limite séparative ne peut excéder **15 mètres** de longueur.

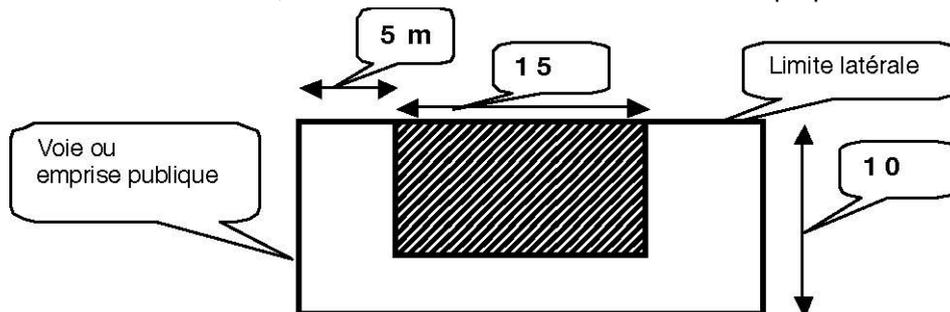
7.2 - Par rapport aux limites latérales :

7.2.1 - Dans une bande de 15 mètres de profondeur à partir du recul par rapport à l'alignement :

- **Parcelles dont la largeur de façade est inférieure ou égale à 8 mètres** : les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ;

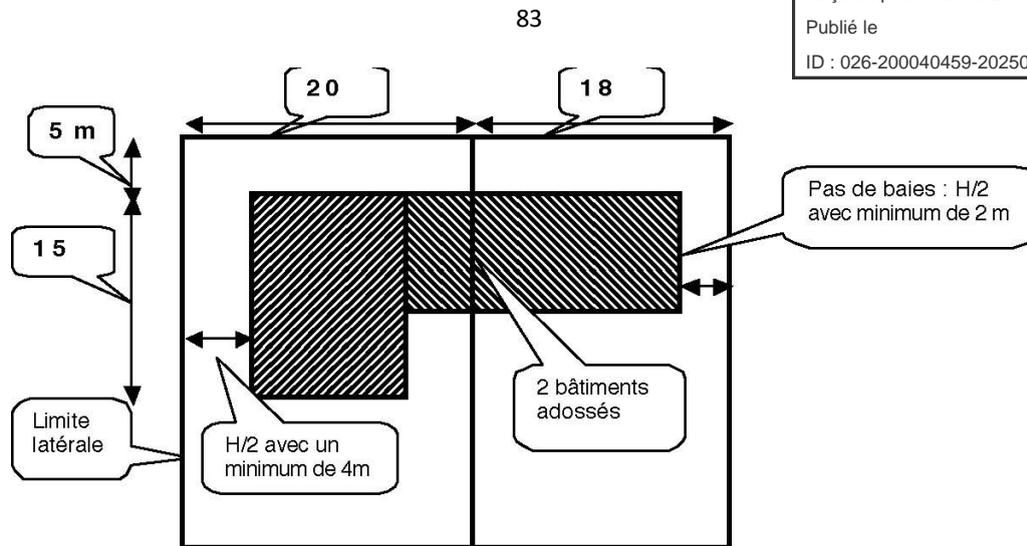


- **Parcelles dont la largeur de façade est comprise entre 8 mètres et 14 mètres** : les constructions peuvent être édifiées soit sur l'une, soit sur l'autre des limites latérales de la propriété.



- **Parcelles dont la largeur de façade est supérieure à 14 mètres** : les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié avec un minimum de 2 mètres.

Les constructions peuvent également s'adosser aux bâtiments existants sur les parcelles mitoyennes (en respectant leur linéaire d'implantation : exemple ci-après), implantés eux-mêmes sur limite latérale et former ainsi des bâtiments jointifs.



7.2.2 - Au-delà de cette bande de 15 mètres de profondeur :

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi hauteur avec **un minimum de 4 mètres**. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié **avec un minimum de 2 mètres**.

7.3 - Par rapport aux autres limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi hauteur avec **un minimum de 4 mètres**. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié **avec un minimum de 2 mètres**.

7.4- Les débords de toiture, les pare soleil, les auvents ainsi que les balcons et saillies autorisés par le règlement de voirie en vigueur, chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions.

Il en est de même pour la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire pour bâtiment existant dans la limite fixée par l'article R152-6 du code de l'urbanisme.

7.4 – Les bassins des piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives et/ou latérales.

7.5 Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE AU1 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des constructions, sans être inférieure à 8 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié sans jamais être inférieure à 4 mètres lorsqu'une des façades des constructions en vis-à-vis, ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

La distance entre deux constructions sur une même propriété, ne s'applique pas aux piscines.

Les débords de toiture, les pare soleil, les auvents ainsi que les balcons et saillies autorisés par le règlement de voirie en vigueur, chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions.

Il en est de même pour la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire pour le bâti-existant.

ARTICLE AU1 9 -EMPRISE AU SOL

9.1 Dans le secteur soumis à risque d'inondation : L'emprise au sol peut être limitée en application du plan de protection contre le risque inondation.

9.2 : Installations ou constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif : non réglementé.

ARTICLE AU1 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **12 mètres** à l'égout du toit. En aucun cas la hauteur d'une construction ne pourra dépasser deux fois sa longueur.

10.2 Bâtiments annexes : La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas dépasser 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

10.3 - La hauteur des murs de **clôture**, à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser 1 mètre.

10.4 -Dans le secteur soumis à risque d'inondation : le plan de masse des permis de construire comportera des points de niveau rattachés en N.G.F. de manière à connaître les cotes de référence du sol support. La hauteur maximale fixée ci-dessus pourra être augmentée d'un mètre maximum pour permettre la prise en compte du risque inondation.

10.5 Dérogation des règles de hauteur :

Sous réserve des Servitudes d'Utilité Publique ou autres réglementations :

- Hauteur et isolation : en application de l'article R152-7 du Code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée.

La surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

- Hauteur et exemplarité environnementale : en application des articles L 151-28 et L152-5-2 du Code de l'urbanisme, les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale, énergétique (Se reporter à la définition mentionnée dans les dispositions générales du présent règlement) ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables peuvent obtenir une dérogation à la règle de hauteur :

- ✓ Dans la limite de 25 centimètres par niveau (étage) et de 2,5 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur autorisée dans la zone
- ✓ Sans ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode constructif.
- Sous réserve que la mise en œuvre soit adaptée au mode constructif et respecte les impératifs techniques, la qualité architecturale du bâtiment et la bonne intégration avec le bâti environnant ;
- Sous réserve que le dossier de permis de construire comprenne une note justificative pour chaque dérogation aux règles d'urbanisme sollicitée.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux immeubles classés, inscrits, protégés au titre des abords, situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ainsi qu'aux immeubles protégés par le PLU.

ARTICLE AU1 11 -ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Volume : les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (en harmonie avec l'espace bâti et l'environnement de la zone).

Le recours à des matériaux ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction permettant l'utilisation d'énergies renouvelables, et/ou d'améliorer les performances énergétiques et/ou acoustiques pourront être autorisés

11.2 – Toitures : la couverture doit être réalisée en tuiles rondes ou « canal » dans les teintes provençales. Les tuiles dans les tons de noirs ou de gris sont interdites.

Les toitures d'un autre type pouvant présenter un intérêt architectural ou technique pourront être autorisées sur justifications sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Les précédentes dispositions (couverture et teinte) ne s'appliquent pas aux vérandas et pergolas.

11.3 - Façades, ouvertures, appareils extérieurs :

11.3.1 - Les ouvertures : les ouvertures doivent être dans des dimensions et proportions compatibles avec le caractère architectural environnant.

11.3.2 La pose des appareils de climatisation, pompes à chaleur et extracteurs ainsi que les dispositifs techniques associés en saillie sur les façades et les toitures visibles depuis l'espace public sont interdits. Il en est de même pour la pose sur balcon ou en appui de fenêtre. Ces appareils seront intégrés dans le volume des combles, dans les courettes techniques ou dans des locaux adaptés.

En cas d'impossibilité technique, il est parfois possible d'opter pour la mise en place de climatiseurs sans unité extérieure, l'unité intérieure étant reliée à l'extérieur par une simple prise et rejet d'air minimisant l'impact sur les façades, ou de les masquer par un dispositif adapté, de la même teinte que la façade.

Les coffrets techniques de comptage (eau, gaz, électricité) doivent être installés dans le volume de la clôture. A défaut un habillage du coffret sera réalisé afin que ce dernier s'insère dans le volume bâti.

Les boîtes aux lettres et les sonnettes doivent être intégrées dans l'épaisseur de la clôture et s'harmoniser avec la teinte de l'enduit, ou bien être installées dans les halls d'immeubles.

11.3.3 - Les antennes : Une seule antenne de télévision doit être autorisée par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Les antennes paraboliques de réception TV par satellite ainsi que les mâts d'antennes destinées à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio devront être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

11.3.4 - Teintes : Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

11.4 - Terrassements : Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela est possible, le terrain doit être laissé à l'état naturel.

11.5 Orientations concernant la sous-destination « logement » : Dans un souci de confort des habitants et de qualité environnementale des bâtiments collectifs, les opérations neuves seront réalisées de telle sorte que 40% minimum des logements seront traversants ou bi-orientés. Sous réserve de justifications, une dérogation pourra être demandée pour les opérations neuves de petits logements comprenant plus de 60% de logements inférieurs à 35 m² de surface de plancher (notamment pour une résidence de logements seniors et/ou étudiantes).

Pour les constructions neuves d'une hauteur supérieure ou égale à R+2, l'accès à un espace extérieur privatif est imposé pour chaque logement. Cet espace peut être obtenu par différentes combinaisons : jardin, balcon, loggia, terrasse... Il devra représenter une surface au moins égale à 6 m².

Toutefois, pour maximum 10% des logements d'une construction, la surface et les dimensions de l'espace extérieur privatif peuvent être réduites à condition de réaliser un espace extérieur commun à tous les logements, aménagé et accessible. Cet espace peut être réalisé d'un seul tenant ou scindé en plusieurs espaces (jardin, balcon, terrasse, loggia...). Il devra représenter une surface au moins égale à 6 m² multipliée par le nombre total de logements de la construction n'ayant pas d'extérieurs privatifs.

11.6 - Clôtures : Les clôtures et portails doivent être de formes simples. Toute maçonnerie en parpaings doit être recouverte par un enduit traité en harmonie avec les façades.

11.6.1 - A l'alignement des voies, les clôtures autorisées sont :

- des haies vives, éventuellement doublées de grillage à l'intérieur,
- des grilles éventuellement doublées de haies vives surmontant un mur dont la hauteur ne peut dépasser 1 mètre par rapport au terrain naturel. L'ensemble ne peut dépasser 2 mètres.

11.6.2 - Les clôtures en limite séparative doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages obligatoirement doublées de haies vives, soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur dont la hauteur ne peut dépasser 1 mètre par rapport au terrain naturel. L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.

En cas de haies vives : une diversité d'essences (*se reporter à la liste annexée au présent règlement*) et de type de plantations (essences hautes, essences basses...) devra être mise en place. La plantation de trois strates végétales (strates herbacée, arbustive et arborée) est à privilégier.

Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

11.6.3 Dispositions particulières applications aux constructions publics ou d'intérêt collectifs : les dispositions ci-dessus pourront être adaptées et notamment la hauteur des clôtures, afin de répondre aux exigences spécifiques de ces constructions.

11.6.4 Dérogations :

- En zone inondable : des dispositions spécifiques pourront être prises afin de respecter le plan de protection contre le risque inondation.
- En cas de nécessité dûment démontrée, pour des raisons de sécurité ou de voisinage, des clôtures plus hautes pourront être autorisées à condition de s'insérer harmonieusement dans le tissu existant.

ARTICLE AU1 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 -Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol. Il doit être prévu pour les locaux dont la destination est la suivante :

12.1.1 -Pour les habitations : au minimum **2 places** de stationnement par logement nouveau créé + **1 place** visiteur par tranche complète 200 m² de surface de plancher.

En dehors des secteurs soumis à risque d'inondation, 50 % de ces places doivent être aménagées en sous-sol, en sous-sol partiel, ou dans l'emprise du bâtiment principal. De plus, cette proportion peut être diminuée en fonction des difficultés spécifiques à la nature du sous-sol ou aux contraintes liées à l'affleurement de la nappe phréatique.

Dans les secteurs soumis à risque d'inondation, ces places peuvent être réalisées dans des bâtiments spécifiques hors d'eau non contigus aux bâtiments principaux.

Les places de stationnement pourront être réalisées dans le cadre de parcs de stationnement communs situés à moins de 100 mètres des habitations.

Par dérogation, en zone AU1 – secteur des Clées identifié par les orientations d'aménagements et de programmation (OAP) - pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles, il devra être créé, au minimum, 0.5 place de stationnement par place d'hébergement créée.

12.1.2 - Pour les hébergements hôteliers : 2 places pour 3 chambres ;

12.1.3 - Pour les bureaux : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

12.1.4 - Pour les commerces : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

12.1.5 - Pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

12.1.6 - Pour les services publics ou d'intérêt collectif : non réglementé.

12.1.7 Lorsque le projet (à vocation de : logements ; bureaux ; hôtels et/ou commerces) conduit à créer une aire de stationnement représentant plus de 1 500 m² d'emprise au sol ou plus de 60 places ; ces dernières devront, sauf dispositions contraires liées au risque inondation, être réalisées sous la construction (en sous-sol, demi sous-sol ou rez-de-chaussée d'immeuble), en toiture ou en ouvrage.

12.1.8 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.1.9 Dispositions générales pour les locaux autres que destinés à l'habitation : Une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes, et, des véhicules utilisés par les personnes handicapées devra être aménagée.

12.1.10 En sus du stationnement des véhicules motorisés, du stationnement vélos sera prévu :

- Pour les habitations : pour toute opération visant à créer plus de 300 m² de surface de plancher ou l'accueil de 4 logements ou plus (règle applicable uniquement aux logements constructions en étages de type habitat collectif et/ou intermédiaire), il est exigé la création d'une zone de stationnement pour les deux roues qui sera de plain-pied, close et couverte et qui présentera un ratio de 0,5 m²/logement créé arrondi à l'entier supérieur. Dans tous les cas, la zone de stationnement vélos ne devra pas être inférieure à 6 m².
- Pour les bureaux et équipements publics : pour toute construction, il est exigé un espace de plain-pied, clos et couvert pour le stationnement des deux roues suffisant pour les besoins de l'opération. Toute surface affectée au stationnement vélos doit avoir une surface d'au moins 6 m².

12.1.11 En application de l'article L123-1-13 (désormais codifié L.151-34 et suivants) du code de l'urbanisme, **pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que pour les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L.302-16 du code de la construction et de l'habitation, pour les établissements assurant l'hébergement de personnes âgées ou encore pour les résidences universitaires, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement**

12.1.12 Par leurs dispositions techniques, les aménagements des aires de stationnement non couvertes devront limiter l'imperméabilisation des sols (surfaces en herbe sur terre armée, résille et grave, pavés disjoints enherbés, solution mixte surfaces enherbée et grave sur bande roulante...) en étant perméable à hauteur de 50% minimum.

ARTICLE AU1 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les arbres existants en bon état doivent être maintenus ou remplacés par un nombre de plantations équivalentes.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et veilleront à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment par l'usage de matériaux perméables. Un effet de rafraichissement et de paysagement sera recherché pour toute création d'espace de stationnement supérieur à 6 emplacements

Afin d'assurer le bon développement de l'arbre en ville,

- Les fosses des arbres doivent être de taille suffisante pour accueillir des arbres de haute tige. Dans le cas des espaces carrossables (stationnement, accès), l'arbre doit être planté dans une fosse en mélange terre-pierre pour préserver les racines de l'écrasement et assurer la stabilité des revêtements. Des essences au système racinaire plongeant devront être privilégiées.

Les fosses devront être de minimum 9 m² en cas de fosses carrées (3 x 3 mètres) et 7 m² en cas de fosses rectangulaires (3,50 x 2 mètres).

- La plantation des arbres devra respectée un recul de 2 mètres minimum par rapport aux constructions et limites séparatives.

13.2. Coefficient de biotope par surface (CBS) : le CBS (*se reporter aux dispositions générales du règlement*) suivant est exigé :

- pour les projets réalisés sur un terrain d'assiette dont la surface est inférieure à 300 m² : 10% minimum
- pour les projets réalisés sur un terrain d'assiette dont la surface est comprise entre 300 et 600 m² : 20% minimum
- pour les projets réalisés sur un terrain d'assiette dont la surface est supérieure à 600 m² : 30% minimum

Le CBS ci-dessus s'applique à chaque parcelle ou macro-lot dudit projet.

Le projet d'aménagement devra obligatoirement prévoir des espaces verts communs. Ces derniers devront représenter a minimum 10% de la superficie totale du projet. En dessous de 100 m², ils devront obligatoirement être réalisés d'un seul tenant. Au-dessus de ce seuil, ils pourront être scindés en plusieurs secteurs sans toutefois présenter des superficies inférieures à 100 m² chacun.

13.3 Pour les opérations d'ensemble, en bordure des voies, des alignements d'arbres dont l'espacement sera fixé en fonction de l'essence, doivent être constitués.

13.4. En limite de l'enveloppe urbaine (en limite de zones naturelles et/ou agricoles), un espace tampon végétal devra être aménagé. Ce dernier devra prendre la forme d'une haie multistrata épaisse avec des arbres sur plusieurs rangs permettant d'assurer une transition progressive entre l'espace urbanisé et l'espace agricole/naturel. Ce dispositif doit permettre de renforcer la diversité végétale et favoriser la biodiversité.

Une diversité d'essences (se reporter à la liste annexée au présent règlement) et de type de plantations (essences hautes, essences basses...) devra être mise en place. La plantation de 3 strates végétales (strates herbacée, arbustive et arborée) est exigée.

Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices d'eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison d'été au cours des saisons devront être privilégiées.

Il est précisé que les clôtures et haies multistrates situées en limite de zones A et/ou N seront à la charge de l'aménageur lors de division foncière ou opération d'ensemble.

13.5 Concernant les arbres et espaces verts protégés au plan de zonage :

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L151-19 ou L151-23 des espaces verts protégés. Ces derniers correspondent à des ensembles boisés, des éléments ponctuels ou des éléments linéaires.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le règlement graphique du PLU a repéré en application des articles L.151-19 et L.151-23 du C.U. doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU). Les coupes d'entretien ne remettant pas en cause la pérennité de l'arbre ne sont pas concernées par le dépôt d'une déclaration préalable de travaux.

Ces éléments paysagers ne peuvent être abattus sauf pour des raisons avérées liées à l'intérêt technique du projet (si aucune alternative ne permet la réalisation du projet dans des conditions architecturales ou techniques acceptables) et/ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

En cas d'abattage : une demande préalable dûment justifiée dans le dossier de Déclaration Préalable et une compensation sont exigées. Il est demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/la canopée sur l'unité foncière ou à proximité.

Si l'abattage concerne un alignement d'arbres : il est demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/la canopée, en conservant une logique de linéaire ou à défaut sur l'unité foncière ou à proximité.

Les prescriptions ci-dessus ne concernent pas les alignements d'arbres le long des voies soumises à autorisation préfectorale.

13.6 Concernant les Espaces Boisés Classés (EBC) : en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, le plan de zonage identifie des espaces boisés, bois, forêts, parcs à conserver et à protéger. Cette identification interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, et/ou la protection des boisements.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à Déclaration Préalable (sauf cas particuliers des forêts et bois gérés). Par principe, les abattages d'arbres sont interdits sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

13.7- Les opérations d'aménagement et de constructions doivent veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour cela,

- Les espaces de stationnement doivent être à 50% minimum perméables (surfaces en herbe sur terre armée, résille et grave, pavés disjoints enherbés, solution mixte surface enherbée et grave sur bande roulante...).
- L'imperméabilisation doit être compensée (stationnement perméable, plantations d'arbres, reconstitution de haies, dispositifs de rétention des eaux pluviales...).
- Les écoulements naturels de l'eau doivent être préservés (noues, talwegs, fossés).

L'infiltration naturelle et la récupération des eaux de pluie doivent être recherchées. Une gestion aérienne devra notamment être privilégiée (« gestion intégrée »).

SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dispositions supprimées en application de la loi ALUR du 24 mars 2014.

CHAPITRE IX

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI

Caractère de la zone : La zone « AUI » est une zone à dominante naturelle où les équipements de viabilité sont insuffisants ou incomplets. Cette zone est destinée à une urbanisation future organisée (pour des activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales) où il convient d'éviter des occupations ou utilisations du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation ou rendrait celle-ci plus difficile.

Les constructions y sont autorisées **soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement.**

Cependant, des constructions isolées sont tolérées en zone AUI, sous certaines conditions, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

Elle comprend deux sous-secteurs :

Un secteur AUIa où des hauteurs plus importantes sont admises.

Un secteur AUIb destiné à l'activité artisanale.

SECTION I -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUI 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les-habitations,
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article AUI2,
- Les exploitations agricoles et forestières
- Les carrières,
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- Les hébergements hôteliers
- Les terrains de camping ou de caravaning,
- Le stationnement des caravanes isolées, conformément aux articles R.111-34, R.111-47 à R.111.50 du Code de l'urbanisme
- Le commerce à l'exception de celui autorisé sous conditions à l'article AUI2
- Les bureaux à l'exception de celui autorisé sous conditions à l'article AUI2

En **AUIb**, toutes les constructions non mentionnées à l'article AUI2 sont interdites

Sont en outre interdits dans les zones de risques technologiques liés aux canalisations de distribution et de transport de gaz :

- Dans la zone des effets létaux significatifs (ELS) (sur une distance de 15 mètres à partir de la canalisation) : les établissements recevant du public de plus de 100 personnes
- Dans la zone des effets létaux (PEL) (sur une distance de 20 mètres à partir de la canalisation) : les établissements recevant du public de 1ère à 3ème catégories (plus de 300 personnes), les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base.

ARTICLE AUI 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. **En secteur AUIb soumis à OAP n°19 (« Petit Pélican »)**, sont autorisées les constructions à usages de bureaux (sous réserve d'être lié à une activité principale autorisée dans la zone et d'être intégré au bâti), d'artisanat, de petite industrie non nuisante ainsi que les constructions à usage d'entrepôts sous réserve d'une opération d'ensemble.

2. **Dans tous les zones** : Sans utiliser les procédures décrites au « caractère de la zone », sont admises les occupations et utilisations du sol ci- après :

- Les extensions mesurées des constructions à usage d'activités existantes, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone et de disposer des conditions de desserte et d'équipement permettant la réalisation de la construction.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les installations classées, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- Les ouvrages et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les installations à caractère technique et les constructions liées à l'exploitation ferroviaire ;
- Sur des terrains dont les caractéristiques ne permettent pas la réalisation d'opérations d'ensemble, les constructions à usage d'activités sont tolérées, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone et de disposer des conditions de desserte et d'équipement permettant la réalisation de la construction.
- Les bureaux sont autorisés uniquement s'ils sont liés à une activité principale autorisée dans la zone et s'ils sont intégrés au bâti.
- Les nouveaux commerces, les extensions et changements de destination sous réserve d'être implantés au sein du Secteur d'Implantation Préférentiel (SIP) majeur pour l'accueil de grandes et moyennes surfaces (GMS) commerciales matérialisé au plan de zonage par le tramé suivant :  et sous réserve que la surface de plancher soit supérieure à 300 m².
- Le commerce de gros est autorisé sous réserve d'être destiné à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

En sus, en secteur AUI :

- Les aménagements, les annexes et extensions limitées des commerces existants dans la limite totale de 30% de la surface de plancher autorisée à la date d'approbation de la modification n°4

3. **Dans les secteurs soumis à risque d'inondation** : d'autres occupations ou utilisation du sol peuvent être interdites en zone inondable en lien avec le PERI, le PSS ou les autres zones inondables (étude hydrétudes 2017 en prévision d'un nouveau Plan de Prévention du Risque Inondation).

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUI 3 -ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès : Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de manière à assurer une visibilité suffisante et à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale, notamment pour les modes de déplacement doux. Les véhicules automobiles doivent pouvoir entrer et sortir sans manœuvre.

Les camions de livraisons doivent pouvoir manœuvrer et stationner sur l'unité foncière et non sur la voie publique. Un trapèze sera obligatoirement aménagé devant le portail d'entrée de l'activité afin de permettre le stationnement d'un

camion de livraison en dehors des voies publiques.

Le long de la RD 73 et de la RN7, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Les accès depuis la voie de contournement sont interdits.

3.2 - Voirie : Les voies doivent présenter un gabarit adapté à une zone d'activité et permettre l'accueil de poids-lourds. Leur chaussée ne peut être inférieure à 6 mètres de largeur pour les voies à double sens. Au-delà cette largeur, les nouvelles voies devront prévoir la réalisation de cheminements modes doux ainsi qu'une gestion intégrée des eaux pluviales le cas échéant.

Concernant la zone AUI « Fortuneau » couverte par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°14: l'ensemble des voiries ne permet pas de desservir les futures constructions avec des circulations poids-lourds. Un redimensionnement des voiries publiques est nécessaire au préalable. Aussi, l'urbanisation de ce secteur sera possible au fur et à mesure de la réalisation des voiries et réseaux.

3.3 Dans les zones soumises à risque d'inondation : les accès et voiries doivent respecter les dispositions du PERI, du PSS ou des autres zones inondables (étude hydrétudes 2017 en prévision d'un nouveau Plan de Prévention du Risque Inondation).

ARTICLE AUI 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en Eau potable : Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Toutefois, les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.

4.2 -Eaux pluviales :

Les eaux pluviales de toutes surfaces imperméabilisées doivent être traitées sur le terrain d'assiette du projet par infiltration, par stockage et/ou par récupération. A défaut, pour des raisons techniques dûment démontrées, l'écoulement des eaux pluviales pourra être autorisé dans le réseau collecteur sous réserve d'un débit de fuite à définir en fonction de la capacité du réseau. Une demande de dérogation pourra être effectuée par l'aménageur ou le constructeur sous réserve de l'avis des services compétents.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, l'aménageur et/ou le constructeur doit prendre toutes dispositions pour récupérer et stocker les eaux de pluie avant de permettre une réutilisation ou une infiltration des eaux sur son terrain.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les eaux pluviales issues des espaces communs nouveaux créés doivent être dirigées vers des dispositifs adaptés au terrain et à la taille de l'opération, de telle façon que le débit induit rejeté ne soit pas supérieur au débit naturel avant travaux.

4.3 -Eaux usées : Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être obligatoirement rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable.

Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées au milieu naturel que si leur température est inférieure à **20 degrés**.

4.4 - Electricité : Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

ARTICLE AUI 5 -CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant

ARTICLE AUI 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (publiques et privées) ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 -Toute construction et installation nouvelle doit être implantée suivant le recul indiqué au plan. A défaut de recul indiqué au plan, les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques.

6.2 - Toutefois, peuvent être implantés à moins de 5 mètres de l'alignement actuel distribution de carburants sous réserve de ne pas être visible depuis le domaine public.

6.3 - Les débords de toiture, les pare soleil, les auvents, chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions.

Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour le bâti existant. En application de l'article R152-6 du Code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite fixée par l'article précédemment cité et sous réserve de l'accord des services compétents.

La surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à un alignement homogène et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

6.4 - Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE AUI 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Par rapport aux limites de la zone : En limite de zone à vocation d'habitat, la marge d'isolement doit avoir une largeur minimum de 10 mètres.

7.2 - Par rapport aux limites de terrain qui ne constituent pas une limite de zone : Toute construction doit être implantée à une même distance des limites séparatives au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de 5 mètres. Toutefois, les constructions peuvent s'adosser aux bâtiments existants sur les parcelles mitoyennes (en respectant leur linéaire d'implantation), implantés eux-mêmes sur limite latérale et former ainsi des bâtiments jointifs.

7.3 Les débords de toiture, les pare soleil, les auvents, chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions.

Il en est de même pour la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire pour le bâtiment existant dans la limite fixée par l'article R152-6 du code de l'urbanisme.

7.4 - Pour les établissements dangereux, classés en raison d'un danger d'explosion, la marge d'isolement doit être égale au minimum à 10 mètres.

7.5 Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE AUI 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 10 mètres. Cette distance peut être réduite à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 5 mètres entre deux façades non percées de baies servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail et à condition que les constructions soient dotées de mesures de protection propres à éviter la propagation des incendies.

Les débords de toiture, les pare soleil, les auvents, chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions.

Il en est de même pour la mise en œuvre d'isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire pour le bâti existant.

ARTICLE AUI 9 -EMPRISE AU SOL

La surface occupée par des constructions ne doit pas dépasser les **2/3** de la surface totale de la propriété.

ARTICLE AUI 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Dans l'ensemble de la zone AUI sauf en AUIa : La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres à l'égout du toit sauf dans le cas d'installations techniques spéciales.

10.2 – **Dans le secteur AUIa**: La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 20 mètres à l'égout du toit sauf dans le cas d'installations techniques spéciales.

10.3 - La hauteur des murs de clôture, à l'alignement des voies publiques, ne doit pas dépasser **1 mètre**.

10.2 Dérogation des règles de hauteur :

Sous réserve des Servitudes d'Utilité Publique ou autres réglementations :

- Hauteur et isolation : en application de l'article R152-7 du Code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée.

La surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

- Hauteur et exemplarité environnementale : en application des articles L 151-28 et L152-5-2 du Code de l'urbanisme, les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale, énergétique (Se reporter à la définition mentionnée dans les dispositions générales du présent règlement) ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables peuvent obtenir une dérogation à la règle de hauteur :
 - ✓ Dans la limite de 25 centimètres par niveau (étage) et de 2,5 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur autorisée dans la zone
 - ✓ Sans ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode constructif.
- Sous réserve que la mise en œuvre soit adaptée au mode constructif et respecte les impératifs techniques, la qualité architecturale du bâtiment et la bonne intégration avec le bâti environnant ;
- Sous réserve que le dossier de permis de construire comprenne une note justificative pour chaque dérogation aux règles d'urbanisme sollicitée.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux immeubles classés, inscrits, protégés au titre des abords, situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ainsi qu'aux immeubles protégés par le PLU.

ARTICLE AUI 11 -ASPECT EXTERIEUR

11.1 Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

La volumétrie architecturale sera simple. La cohérence architecturale sera recherchée, mais pas forcément l'unité. Par exemple, si le bâtiment comporte plusieurs usages très différents, cette variété peut se traduire dans l'expression et la volumétrie architecturales participant directement de l'écriture et de la diversité du volume construit. La compacité de l'ensemble sera recherchée et permettra de limiter le linéaire de façade.

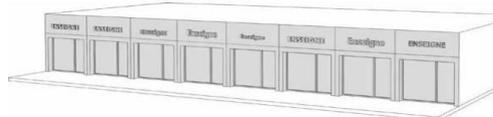
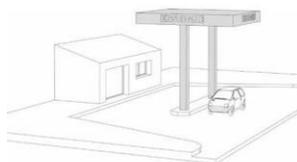
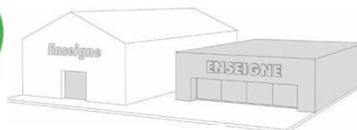
Exemples d'organisation des usages au sein d'un même bâtiment



Au vu des dimensions des bâtiments d'activités, les toitures à faible pente ou les toitures terrasses sont à privilégier, ces dernières réduisant l'impact des constructions dans le paysage.

Les toitures terrasses doivent être, de préférence, végétalisées et assurées une fonction écologique ou environnementales (régulation des débits d'orage ; effet thermique ; améliorer le confort acoustique ; favoriser la biodiversité...).

La façade doit être soignée et sobre.



Source : CAUE13

L'ajout d'édicules contre ou autour du bâtiment est interdit. Les faux décors plaqués sur la façade d'entrée (type « faux frontons ») sont interdits. Seules les enseignes s'insérant dans le gabarit du bâtiment, du hangar ou de l'entrepôt sont autorisées. Sont notamment autorisées :

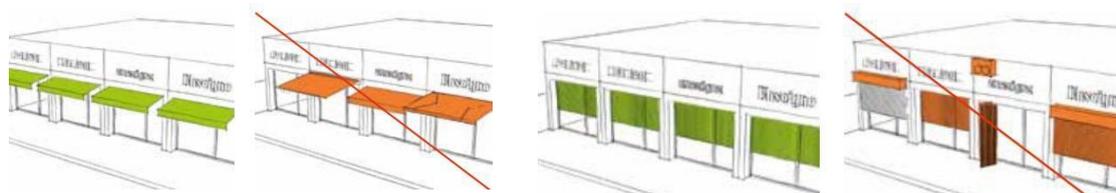
- L'enseigne sur un panneau indépendant du bardage ;
- Les lettres apposées ou peintes sur la façade ;
- Les enseignes en drapeau dans le cas de partition du volume pour plusieurs activités.

Les matériaux et couleurs devront être choisis en adéquation avec l'environnement visuel proche. Il est recommandé d'utiliser une seule couleur de fond et une seule couleur de lettrage.

La surface cumulée des enseignes ne doit pas être supérieure à 10% de la façade commerciale afin de ne pas prédominer sur l'architecture.

Les stores, lambrequins et fermetures doivent être harmonisés.

Les bâtiments-enseignes, le plaquage de façade, les éléments rapportés de « décor » ou les enseignes en toiture sont interdites.



Source : CAUE13

Les matériaux à aspect réfléchissant sont interdits.

Les matériaux seront choisis en fonction de leur qualité de surface, leur durabilité et leur pérennité. Ils seront en nombre limité pour donner cohérence au bâtiment.

Les couleurs seront en nombre limité et privilégieront des tons neutres, afin de limiter l'impact du projet global dans son environnement.

Le choix des couleurs doit offrir une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction et prendre en compte l'ambiance chromatique de la zone ou de l'opération d'ensemble. Des couleurs vives ou non présentes dans l'environnement de la zone peuvent être autorisées si elles sont liées à une charte graphique spécifique à une marque commerciale. Ces couleurs devront toutefois être utilisées de façon harmonieuse et nuancée.

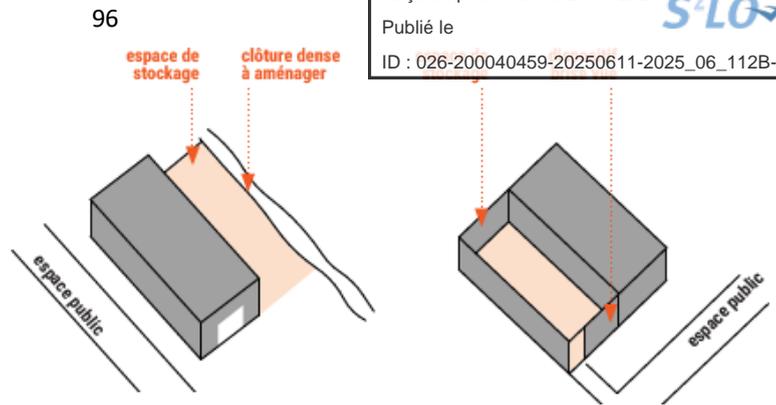
Les percements des ouvertures doivent s'accompagner d'une réflexion sur les proportions de la façade.

Le recours à des matériaux ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction permettant l'utilisation d'énergies renouvelables, et/ou d'améliorer les performances énergétiques et/ou acoustiques pourront être autorisés.

Les constructions devront s'implanter dans un objectif d'optimisation du foncier, de manière à permettre des extensions futures ou des constructions supplémentaires à venir.

Les espaces techniques (stockage, poubelle...) seront privilégiés à l'arrière du bâtiment ou feront l'objet de brises-vues.

Source : CAUE13



11.2 Lorsque le terrain est riverain d'une zone agricole (A) ou naturelle (N), une clôture et la plantation d'une haie vive devront être réalisés en limite de ces zones. Un traitement végétal sera privilégié, ce dernier permettant de raccorder la zone, visuellement ou physiquement, aux structures végétales du paysage alentour (haies, bosquets, boisements...).

11.3 Les matériaux, la conception ainsi que les techniques de construction innovantes, liés, par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, sont privilégiés. L'implantation et l'orientation des bâtiments prendront en compte l'ensoleillement et les couloirs venteux. Les volumes bâtis seront compacts et simples afin de limiter les déperditions énergétiques.

Les ombres portées entre les bâtiments devront être limitées.

Pour les bâtiments, une conception durable sera recherchée : économie de la ressource énergétique, optimisation des structures, pérennité des matériaux et de leur mise en œuvre, adaptation à l'environnement, flexibilité en vue d'éventuels changements de destination et des évolutions de procédés.

Les bâtiments seront conçus avec des caractéristiques bioclimatiques, en privilégiant la captation solaire en hiver et en s'en protégeant l'été.

Les toitures végétalisées seront privilégiées afin d'améliorer la régulation thermique, la gestion des eaux de pluie et une intégration qualitative au paysage. Les toitures pourront intégrer des panneaux solaires ou des accumulateurs solaires dans le cadre de l'utilisation des énergies renouvelables. Cette implantation devra être soignée.

11.4 Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont réalisées, elles doivent être conçues et traitées avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation.

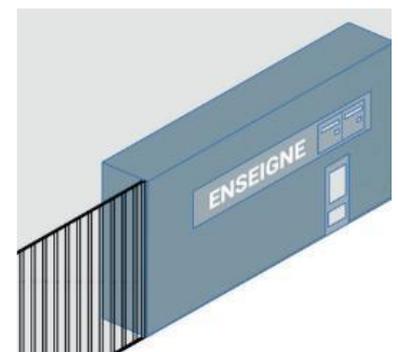
Elles seront de préférence remplacées par des haies vives ou par un aménagement paysager. Lorsqu'elles existent, les clôtures seront constituées de la manière suivante :

- En bordure de voies et emprises publiques :

La clôture sera constituée d'un grillage dont la hauteur sera limitée à 1,80 mètre. Une hauteur supérieure pourra être autorisée par dérogation pour respecter des normes de sécurité lorsque celles-ci sont expressément exigées.

Les clôtures sur voie publique doivent être doublées d'une haie vive d'essences locales ou d'une bande paysagère et / ou arborée sur une profondeur de 3 mètres de largeur minimum.

Les accès en trapèze pourront être accompagnés visuellement par un tronçon de mur dont la longueur maximum sera de 5 mètres et sa hauteur de 2 mètres. Il pourra servir de support à l'identification de l'établissement et à l'encastrement des équipements techniques tels que coffret de raccordement électrique doivent y être intégrés.



11.2 Portails

L'aspect des portails doit être simple et discret. Il pourra s'agir de portails métalliques non-ajourés ou ajourés à barraudage simple vertical ou horizontal.

La hauteur des portails doit s'accorder avec celles des clôtures. Elle est limitée à 2 mètres maximum.

Le portail doit être implanté en recul de la voie de telle sorte qu'un véhicule puisse stationner sans empiéter sur l'espace public.

▪ Entre limites séparatives : la clôture sera constituée :

- Soit d'un grillage dont la hauteur est limitée à 2 mètres ;
- Soit d'un muret dont la hauteur ne devra pas excéder 0,60 mètre surmonté d'une grille ou grillage. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

Le doublement de la clôture par une haie vive d'essences locales est encouragé.

ARTICLE AUI 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

Aires de stationnement

Une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements, ...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

❖ Nombre de places de stationnement à réaliser :

12.1 -Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol. Il doit être prévu pour les locaux dont la destination principale est la suivante :

12.1.1 - Pour les **bureaux autorisés à l'article AUI2** : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

12.1.2 - Pour les **commerces de gros autorisés à l'article AUI2** : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

12.2.1 - Pour les **constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôt** : 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les circulations et stationnement répondant aux obligations de livraison de l'activité.

12.2.2 Pour les **services publics ou d'intérêt collectif** : non réglementé

12.2 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.3 Dispositions relatives au stationnement vélos : pour toute construction à vocation de bureaux, il est exigé un espace de plain-pied, clos et couvert pour le stationnement des deux roues. Toute surface affectée au stationnement vélos doit avoir une surface d'au moins 6 m².

❖ Mode de réalisation du stationnement :

12.4 Les nouveaux parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m² ouverts au public doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation.

Ces parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas compatibles avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural et paysager.

Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

Les obligations de plantations s'appliquent sur l'autre moitié.

Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.

12.5 Les parcs de stationnement extérieurs d'une surface supérieure à 1500 m² existants à la date du 1er juillet 2023 ainsi que les nouveaux parcs de stationnements présentant ladite surface doivent être équipés d'ombrières intégrant des procédés de production d'énergies renouvelables sur au moins de la moitié de la superficie du parking.

Les ombrières photovoltaïques doivent fournir de l'ombre tout en produisant de l'énergie solaire. Les obligations de plantations d'arbres de haut jet s'appliquent sur l'autre moitié du parc de stationnement non solarisé.

L'installation des dispositifs d'ombrières peut être exonérée si des contraintes techniques, de sécurité, architecturales, patrimoniales et environnementales ne permettent pas leur installation.

Si l'installation d'ombrières ne peut être réalisée dans des conditions économiquement acceptables, notamment en raison des contraintes mentionnées ci-dessus, une exonération peut être envisagée.

Si au moins la moitié de la superficie du parc de stationnement est déjà ombragée par des arbres, l'obligation d'installation d'ombrières peut être exemptée.

12.6 Les nouveaux bâtiments et extensions de plus de 500 m² d'emprise au sol dédiées à une activité commerciale, industrielle, artisanale, à usage d'entrepôt ou aux constructions de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale, ainsi que les constructions de parcs de stationnement couverts accessibles au public, ainsi que les constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage de bureaux, lorsqu'elles créent plus de 1000 m² d'emprise au sol doivent intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Les aires de stationnement associées aux bâtiments ou parties de bâtiments mentionnés dans le présent article, lorsqu'elles sont prévues par le projet, doivent également intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

❖ Objectifs environnementaux :

12.7 Afin de lutter contre l'imperméabilisation excessive des sols, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, d'un commerce soumis à autorisation d'exploitation commerciale ne pourra excéder un plafond correspondant aux $\frac{3}{4}$ de la surface plancher des bâtiments affectés au commerce.

Sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement :

- Dans leur totalité :
 - Les espaces paysagers en pleine terre ;
 - Les surfaces réservées à l'auto-partage («auto-lib») ;
 - Les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Pour moitié : l'emprise des places de stationnement non imperméabilisées

Il est précisé que ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments existant le 15 décembre 2000.

12.8 Par leurs dispositions techniques, les aménagements des aires de stationnement non couvertes ou réalisées en ouvrage à destinations des visiteurs et/ou du personnel devront limiter l'imperméabilisation des sols (surfaces en herbe

sur terre armée, résille et grave, pavés disjoints enherbés, solution mixte sur roulante...) en étant perméable à hauteur de 100%.

12.9 Lorsque le projet (à vocation de : bureaux ; et/ou commerces) conduit à créer une aire de stationnement représentant plus de 1 500 m² d'emprise au sol ou plus de 60 places ; ces dernières devront, sauf dispositions contraires liées au risque inondation, être réalisées sous la construction (en sous-sol, demi-sous-sol ou rez-de-chaussée d'immeuble), en toiture ou en ouvrage.

ARTICLE AUI 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - L'espace compris entre la voie de desserte et le bâtiment ainsi que la marge d'isolement en limite de la zone doivent avoir un aspect paysager et être plantés et traités avec soin.

Une diversité d'essences (*se reporter à la liste annexée au présent règlement*) et de type de plantations (essences hautes, essences basses...) devra être mise en place. La plantation de 3 strates végétales (strates herbacée, arbustive et arborée) est exigée.

Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices d'eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

Les aires traitées en espaces verts doivent correspondre à une superficie au moins égale à **15 %** de la surface totale du terrain. Elles doivent en outre être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain à l'exception de la marge d'isolement en limite de la zone (*se reporter au paragraphe précédent*). Les façades de terrains affectés à des dépôts doivent être plantées de haies vives.

Afin d'assurer le bon développement de l'arbre en ville,

- Les fosses des arbres doivent être de taille suffisante pour accueillir des arbres de haute tige. Dans le cas des espaces carrossables (stationnement, accès), l'arbre doit être planté dans une fosse en mélange terre-pierre pour préserver les racines de l'écrasement et assurer la stabilité des revêtements. Des essences au système racinaire plongeant devront être privilégiées.

Les fosses devront être de minimum 9 m² en cas de fosses carrées (3 x 3 mètres) et 7 m² en cas de fosses rectangulaires (3,50 x 2 mètres)

- La plantation des arbres devra respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport aux constructions et limites séparatives.

13.2 - Les places de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois places de stationnement.

Les limites séparatives entre une aire de stationnement et une parcelle attenante devront être traitées de manière paysagère (haie végétale, arbres...).

En limite de zones naturelles et/ou agricoles, un espace tampon végétal devra être aménagé. Ce dernier devra prendre la forme d'une haie épaisse sur plusieurs rangs permettant d'assurer une transition progressive entre l'espace urbanisé et l'espace agricole/naturel. Ce dispositif doit permettre de renforcer la diversité végétale et favoriser la biodiversité.

13.3 Concernant les arbres et espaces verts protégés au plan de zonage :

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L151-19 ou L151-23 des espaces verts protégés. Ces derniers correspondent à des ensembles boisés, des éléments ponctuels ou des éléments linéaires.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le règlement graphique du PLU a repéré en application des articles L.151-19 et L.151-23 du C.U. doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU). Les coupes d'entretien ne remettant pas en cause la pérennité de l'arbre ne sont pas concernées par le dépôt d'une déclaration préalable de travaux.

Ces éléments paysagers ne peuvent être abattus sauf pour des raisons avérées liées à l'intérêt technique du projet (si aucune alternative ne permet la réalisation du projet dans des conditions architecturales ou techniques acceptables) et/ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

En cas d'abattage : une demande préalable dûment justifiée dans le dossier de Déclaration Préalable et une compensation sont exigées. Il est demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/la canopée sur l'unité foncière ou à proximité.

Si l'abattage concerne un alignement d'arbres : il est demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/la canopée, en conservant une logique de linéaire ou à défaut sur l'unité foncière ou à proximité.

Les prescriptions ci-dessus ne concernent pas les alignements d'arbres le long des voies soumises à autorisation préfectorale.

13.4 Concernant les Espaces Boisés Classés (EBC) : en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, le plan de zonage identifie des espaces boisés, bois, forêts, parcs à conserver et à protéger. Cette identification interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, et/ou la protection des boisements.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à Déclaration Préalable (sauf cas particuliers des forêts et bois gérés). Par principe, les abattages d'arbres sont interdits sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUI 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dispositions supprimées en application de la loi ALUR du 24 mars 2014.

CHAPITRE X

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUlp

Caractère de la zone : La zone « **AUlp** » est une zone naturelle où les équipements de viabilité sont insuffisants ou incomplets. Les équipements urbains seront réalisés dans le cadre de la **Zone d'Aménagement Concerté du Plateau**. Cette ZAC est destinée principalement à accueillir des activités commerciales, d'hôtellerie, des activités tertiaires et des installations d'intérêt collectif.

Il convient d'éviter des occupations ou utilisations du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation ou rendrait celle-ci plus difficile.

Les constructions y sont autorisées **dans le cadre de la ZAC**, au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus au dossier de réalisation. Le règlement de PLU peut être complété par un cahier des charges de cession de terrain.

La Zone AUlp comprend 1 secteur **AUlp1** où les constructions de plus grande hauteur sont admises sous conditions.

SECTION I -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUlp 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article AUlp2
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article AUlp2,
- l'ouverture de carrières,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- le stationnement des caravanes isolées, conformément aux articles R.111-34, R.111-47 à R.111.50 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE AUlp 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées à conditions d'être inscrites dans une opération de Zone d'Aménagement Concerté :

- Les constructions destinées au commerce
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- Les constructions destinées aux bureaux
- Les constructions destinées à l'artisanat
- Les constructions d'intérêt collectif
- Les entrepôts
- Les logements de fonction et les locaux d'habitation affectés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés dans la zone
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les ouvrages et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration compatible avec la destination de la zone et le milieu environnant.

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUlp 3 -ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès : Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de manière à assurer une visibilité suffisante et à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Les véhicules automobiles doivent pouvoir entrer et sortir sans manœuvre.

Le long de la RN7 et long de la liaison routière RN7 chemin des Clées, les accès directs en dehors de ceux prévus au plan de voirie de la ZAC et de la liaison routière RN7 chemin des Clées sont interdits.

3.2 - Voirie : Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou le retournement sans difficultés des véhicules des services publics (services secours, enlèvement des ordures ménagères).

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau de cheminements piétonniers préexistant, soit directement soit par la création d'un cheminement sur le terrain.

ARTICLE AUIp 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en Eau potable : Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Toutefois, les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.

4.2 - Eaux pluviales : Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. En cas d'impossibilité technique, l'écoulement des eaux pluviales doit se faire dans un réseau collecteur autorisé ou déclaré. Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions du dossier loi sur l'eau, et en particulier le coefficient d'imperméabilisation.

4.3- Eaux usées : Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être obligatoirement rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents autres que domestiques est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

4.4 - Electricité : Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

ARTICLE AUIp 5 -CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE AUIp 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (publiques et privées) ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 -Toute construction nouvelle doit être implantée suivant le reculement indiqué au plan. A défaut de reculement indiqué au plan, les constructions doivent respecter un recul de **5 mètres** minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques, sauf en bordure des cheminements doux (non ouverts à la circulation automobile) où les constructions peuvent être implantées à l'alignement.

6.2 - Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

6.3 Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions.

ARTICLE AUIp 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Par rapport aux limites de la zone : en limite de zone, la marge de recul doit avoir une largeur minimum de 5 mètres.

7.2 - Par rapport aux limites de terrain : Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. A défaut, elles doivent être implantées à une distance minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

7.3- Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions.

ARTICLE AUlp 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à 4 mètres.

Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions.

ARTICLE AUlp 9 -EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE AUlp 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 – **Dans l'ensemble de la zone AUlp sauf en AUlp1** : La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **15 mètres** à l'acrotère et égout du toit sauf dans le cas d'installations techniques spéciales.

10.2 – **Dans le secteur AUlp1** : La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **20 mètres** à l'acrotère et égout du toit sauf dans le cas d'installations techniques spéciales.

10.3 – **Dans l'ensemble de la zone**, la réalisation d'un élément architectural est admis sous réserves qu'il soit intégré au projet d'ensemble, et dans la limite de **25 mètres** hors tout.

ARTICLE AUlp 11 -ASPECT EXTERIEUR et AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Matériaux et couleurs :

Les matériaux nus destinés à être recouverts sont interdits.

Les ensembles architecturaux devront proposer une harmonie dans le choix des teintes et des matériaux selon un camaïeu chromatique assurant une bonne intégration paysagère.

Enseignes :

Il pourra être installé au maximum une enseigne par cellule commerciale, uniquement sur la façade principale, et sans dépasser 20 % de la surface de celle-ci et sans débord.

ARTICLE AUlp 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 -Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol. Il doit au minimum être prévu pour les locaux dont la destination principale est la suivante :

12.1.1 - Pour les **hébergements hôteliers** : 1 place par chambre d'hôtel

12.1.2 - Pour les **bureaux** : 1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher.

12.1.3 - Pour les **commerces** : 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

12.1.4 - Pour les **constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôt** : 1 place par tranche entamée de 200 m² de surface de plancher. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

12.1.5 -Pour les **services publics ou d'intérêt collectif** : en fonction de la capacité globale d'accueil et des réglementations spécifiques liées à l'activité.

12.2 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.3 - Une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes, et, des véhicules utilisés par les personnes handicapées devra être aménagée.

12.4- Il pourra être satisfait aux règles de stationnement par l'attribution par convention avec l'aménageur des places réalisées dans l'opération, y compris dans le cadre de parcs de stationnements mutualisés.

ARTICLE AUIp 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - L'espace compris entre la voie de desserte et le bâtiment ainsi que la marge de recul en limite de la zone doivent avoir un aspect paysager et être traités avec soin.

13.2 - Les aires traitées en espaces verts doivent correspondre à une superficie au moins égale à **10 %** de la surface totale du terrain (hors espaces circulables), elles pourront être mutualisées dans le cadre de l'opération d'ensemble. Elles doivent être végétalisées en utilisant des essences locales, et doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² d'espace vert de terrain. Les façades de terrains affectés à des dépôts doivent être plantées de haies vives.

13.3- L'espace de recul des constructions en marge de la RN7 doit donner lieu à un aménagement végétal non masquant offrant des perspectives sur le site.

13.4 - Les places de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places.

SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUIp 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE XI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE

Caractère de la zone : La zone « **AUE** » est une zone naturelle où les équipements de viabilité sont absents, insuffisants ou incomplets. Cette zone est destinée à un aménagement organisé pour des équipements et constructions publiques ou d'intérêt général et où il convient d'éviter des occupations ou utilisations du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'aménagement ou rendrait celui-ci plus difficile.

Les constructions y sont autorisées **soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure** de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. Des constructions isolées sont tolérées lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

La zone AUE comprend quatre secteurs :

- le secteur **AUEc** réservés aux installations et constructions à usage culturel, sportif
- le secteur **AUEh** réservé aux constructions et installations hospitalières, sanitaires et sociales.
- le secteur **AUEa** réservé aux activités aéronautiques.
- le secteur **AUEs** réservé aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les industries
- L'artisanat
- Les entrepôts sauf celles admises en AUE2
- Les exploitations agricoles et forestières
- Les hébergements hôteliers à l'exception de ceux admis à l'article AUE2
- Le commerce
- Les logements à l'exception de celles décrites à l'article AUE2,
- Les carrières,
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement des caravanes isolées, conformément aux articles R.111-34, R.111-47 à R.111.50 du Code de l'urbanisme.

Dans les secteurs AUEc et AUEa : Toutes constructions, installations ou aménagements non autorisés à l'article AUE2

Dans le secteur AUEh : Toutes constructions, installations ou aménagements non autorisés à l'article AUE2.

Dans le secteur AUEs : Toutes constructions, installations ou aménagements non autorisés à l'article AUE2.

ARTICLE AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Sans utiliser les procédures décrites au « caractère de la zone », sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation de fonction à condition qu'elles soient liées à la direction, au gardiennage, à la surveillance des installations admises dans la zone.
- Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes,

- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les installations classées, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni nuisance susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les installations à caractère technique et les constructions liées à l'exploitation ferroviaire ;

2.2 - Dans le secteur AUEa, Sans utiliser les procédures décrites au « caractère de la zone », sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les aménagements et ouvrages destinés au fonctionnement de la piste de l'aérodrome ;
- Les constructions à usage d'activités et commerciales liées aux activités aéronautiques,
- Les entrepôts
- Les hôtels
- Les équipements d'intérêt général liés aux activités aéronautiques,
- Les constructions, installations et aménagements à usage d'activités muséographiques existantes dans la limite de 3 000 m² de surface de plancher et à condition d'être implantées entre l'espace muséographique existant et la piste de l'aérodrome

2.3 - Dans le secteur AUEc, Sans utiliser les procédures décrites au « caractère de la zone », sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 2.3.1 - Les installations sportives, culturelles liées à la vocation générale de la zone.
- 2.3.2 - Les campings – caravanings compatibles dès lors qu'ils ne compromettent pas l'aménagement d'ensemble de la zone.
- 2.3.3 - Dans le sous-secteur **AUEc soumis à risque d'inondation**, les constructions nouvelles ou extensions ne pourront être autorisées que conformément aux règles du P.E.R.I.

2.4 - Dans le secteur AUEh, Sans utiliser les procédures décrites au « caractère de la zone », sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage sanitaire ou hospitalier, ainsi que les logements de fonctions qui y sont associés

2.5. Dans le secteur AUEs, sans utiliser les procédures décrites « au caractère de la zone », sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les locaux (y compris hébergement du personnel, entrepôt...) et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et notamment les constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat telles que la caserne de pompier.

2.6 Dans les secteurs soumis à risque d'inondation, d'autres conditions peuvent s'imposer en application du PERI, du PSS ou des autres zones inondables (étude hydrétudes 2017 en prévision d'un nouveau Plan de Prévention du Risque Inondation).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès : Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

3.1.1. Dans le secteur AUEs : l'accès sera réalisé depuis la RD n°206. Un accès unique, aménagé en trapèze, sera créé permettant de dissocier les flux entrants et sortants.

3.2 - Voirie : Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées d'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont affectés. Les voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie ainsi que de la protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

3.3 Dans les zones soumises à risque d'inondation : les accès et voiries doivent respecter les dispositions du PERI, du PSS ou des autres zones inondables (étude hydrétudes 2017 en prévision d'un nouveau Plan de Prévention du Risque Inondation).

ARTICLE AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable : Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales de toutes surfaces imperméabilisées doivent être traitées sur le terrain d'assiette du projet par infiltration, par stockage et/ou par récupération. A défaut, pour des raisons techniques dûment démontrées, l'écoulement des eaux pluviales pourra être autorisé dans le réseau collecteur sous réserve d'un débit de fuite à définir en fonction de la capacité du réseau. Une demande de dérogation pourra être effectuée par l'aménageur ou le constructeur sous réserve de l'avis des services compétents.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, l'aménageur et/ou le constructeur doit prendre toutes dispositions pour récupérer et stocker les eaux de pluie avant de permettre une réutilisation ou une infiltration des eaux sur son terrain.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les eaux pluviales issues des espaces communs nouveaux créés doivent être dirigées vers des dispositifs adaptés au terrain et à la taille de l'opération, de telle façon que le débit induit rejeté ne soit pas supérieur au débit naturel avant travaux.

4.3 - Eaux usées : Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être, à défaut de branchement possible sur le réseau public d'assainissement, traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol. L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

ARTICLE AUE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (publiques et privées) ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Toute construction nouvelle doit être implantée suivant le reculement indiqué au plan. A défaut de reculement indiqué au plan, les constructions doivent respecter un recul de **5 mètres** minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques.

6.2 - Toutefois, peuvent être implantés à moins de 5 mètres de l'alignement actuel ou futur, les postes de transformation, distribution de carburants.

6.3 - Les débords de toiture, les pare soleil, les auvents, ainsi que les balcons et saillies autorisés par le règlement de voirie en vigueur, chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions.

Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour le bâti existant.

En application de l'article R152-6 du Code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement fixé par l'article précédemment cité et sous réserve de l'accord des services compétents.

La surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à un alignement homogène et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

6.4 - Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dans l'ensemble de la zone AUE à l'exception du secteur AUEs : Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Les débords de toiture, les pare soleil, les auvents ainsi que les balcons et saillies autorisés par le règlement de voirie en vigueur, chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions.

Il en est de même pour la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire pour le bâtiment existant dans la limite fixée par l'article R152-6 du code de l'urbanisme.

7.2 Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

7.3 Dans le secteur AUEs uniquement : les constructions (hors installations techniques spéciales) doivent être implantées :

- en respectant une distance minimale de 7 mètres vis-à-vis de la limite Sud du secteur ;
- en respectant une distance vis-à-vis des autres limites séparatives au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Dans l'ensemble de la zone AUE à l'exception du secteur AUEs : Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des constructions, **sans être inférieure à 8 mètres**. Cette distance peut être réduite de moitié **sans jamais être inférieure à 4 mètres** lorsqu'une des façades des constructions en vis-à-vis, ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

Les débords de toiture, les pare soleil, les auvents ainsi que les balcons et saillies autorisés par le règlement de voirie en vigueur, chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions.

Il en est de même pour la mise en œuvre d'isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire pour le bâti existant.

8.2. Dans le secteur AUEs : non réglementé.

ARTICLE AUE 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 – Dans le secteur **soumis à risque d'inondation** : L'emprise au sol peut être limitée en application du plan de protection contre le risque inondation.

9.2 – Reste de la zone : Non réglementé.

ARTICLE AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Dans le secteur **AUEc** : La hauteur calculée à l'égout du toit est limitée à 15 mètres.

10.2 - Dans le secteur **AUEh** : néant.

10.3 – Dans le secteur **AUEa** : La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **13 mètres** à l'égout du toit sauf dans le cas d'installations techniques spéciales.

10.4 Dans le secteur **AUEs** : La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres à l'égout du toit sauf dans le cas d'installations techniques spéciales. Ainsi, les pylônes et autres éléments techniques ne sont pas pris en compte dans le calcul de la règle générale.

10.5 Dérogation des règles de hauteur :

Sous réserve des Servitudes d'Utilité Publique ou autres réglementations :

- Hauteur et isolation : en application de l'article R152-7 du Code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée.

La surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

- Hauteur et exemplarité environnementale : en application des articles L 151-28 et L152-5-2 du Code de l'urbanisme, les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale, énergétique (Se reporter à la définition mentionnée dans les dispositions générales du présent règlement) ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables peuvent obtenir une dérogation à la règle de hauteur :
 - ✓ Dans la limite de 25 centimètres par niveau (étage) et de 2,5 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur autorisée dans la zone
 - ✓ Sans ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode constructif.
 - Sous réserve que la mise en œuvre soit adaptée au mode constructif et respecte les impératifs techniques, la qualité architecturale du bâtiment et la bonne intégration avec le bâti environnant ;
 - Sous réserve que le dossier de permis de construire comprenne une note justificative pour chaque dérogation aux règles d'urbanisme sollicitée.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux immeubles classés, inscrits, protégés au titre des abords, situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ainsi qu'aux immeubles protégés par le PLU.

ARTICLE AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas 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.

Le recours à des matériaux ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction permettant l'utilisation d'énergies renouvelables, et/ou d'améliorer les performances énergétiques et/ou acoustiques pourront être autorisés.

Dans le secteur AUEs : Les matériaux seront choisis en fonction de leur qualité de surface, leur durabilité et leur pérennité. Ils seront en nombre limité pour donner cohérence au bâtiment. Les couleurs seront en nombre limité et privilégieront des tons neutres, afin de limiter l'impact du projet global dans son environnement.

ARTICLE AUE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol. Il doit être prévu pour les locaux dont la destination principale est la suivante :

12.1.1 - Pour les **habitations** : au minimum **2 places** de stationnement par logement nouveau créé + **1 place** visiteur par tranche de 200 m² de surface de plancher.

12.1.2 - Pour l'**artisanat et le commerce de détail** : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

12.1.3 - Pour les **entrepôts** : 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

12.1.4 -Pour les **constructions à usage d'hôtel** : 2 places pour 3 chambres

12.1.5 - Pour les **services publics ou d'intérêt collectif** : non réglementé

12.2 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.3 - Dispositions générales pour les locaux autres que destinés à l'habitation : Une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes, et, des véhicules utilisés par les personnes handicapées devra être aménagée.

ARTICLE AUE 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voie d'accès et toutes utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, ceux-ci devront être soit transplantés, soit remplacés. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places.

SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dispositions supprimées en application de la loi ALUR du 24 mars 2014.

CHAPITRE XII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUM1

Caractère de la zone : La zone "AUM1" est une zone d'urbanisation future où les équipements de viabilité sont insuffisants ou incomplets. Les équipements urbains seront réalisés dans le cadre de la **Zone d'Aménagement Concerté des Terrasses de Maubec**. Cette ZAC est destinée principalement à accueillir de l'habitat individuel (isolé ou groupé), de l'habitat collectif, des commerces et des activités tertiaires.

Il convient d'éviter des occupations ou utilisations du sol qui rendrait la zone impropre ultérieurement à l'urbanisation ou rendrait celle-ci plus difficile.

Les constructions y sont autorisées **dans le cadre de la ZAC**, au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus au dossier de réalisation. Le règlement de PLU peut être complété par un cahier des charges de cession de terrain. La ZAC des Terrasses de Maubec fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement insérée au document PLU.

La zone AUM1 comprend deux secteurs :

- le secteur **AUM1i** où l'implantation de commerce est encadrée,
- le secteur **AUM1nc** où l'implantation de commerce est interdite.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUM1 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les industries
- Les exploitations agricoles et forestières
- Les carrières,
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- Les terrains de camping ou de caravaning,
- Le stationnement des caravanes isolées, conformément aux articles R.111-34, R.111-47 à R.111.50 du Code de l'urbanisme.
- En zone **AUM1nc**, les constructions et changements de destination à destination de commerce (de gros et de détail) est interdit.

ARTICLE AUM1 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 – Sauf en AUM1i et en AUM1nc, les constructions à usage de moyennes surfaces commerciales sont autorisées sous réserve que - leur aspect extérieur soit compatible avec l'environnement existant ;

- Les conditions d'accessibilité puissent être remplies dans de bonnes conditions de sécurité ;
- La capacité en places de stationnement induite par la fréquentation de l'établissement soit assurée intégralement sur le terrain de l'établissement et soit définie d'un commun accord avec la commune ;

En secteur AUM1i, les constructions à usage de commerce sont autorisées sous réserve qu'elles soient situées au sein des polarités commerciales définies au plan de zonage par le figuré suivant : 

2.2 - Les bâtiments à usage d'entrepôts ne doivent pas excéder 500 m² en emprise au sol

2.3 - les affouillements et exhaussements de sol doivent être strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics ;

2.4 – En dehors des aires de stationnement liées aux opérations de logement ou d'activités autorisées, les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules, sous réserve que leur aspect extérieur soit compatible avec l'environnement existant.

2.5 - les activités artisanales sous réserve qu'il n'en résulte pas un accroissement de nuisances pour le voisinage, de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt paysager des lieux avoisinants et de respecter des conditions de sécurité satisfaisante.

2.6 - les ouvrages et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou des activités autorisées ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique. Seules les ICPE soumises à déclaration sont autorisées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUM1 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

3.2 - Voirie : Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou le retournement des véhicules des services publics (services secours, enlèvement des ordures ménagères) sans manœuvre. Dans toute opération d'ensemble, une continuité de voirie avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée.

ARTICLE AUM1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales de toutes surfaces imperméabilisées doivent être traitées sur le terrain d'assiette du projet par infiltration, par stockage et/ou par récupération. A défaut, pour des raisons techniques dûment démontrées, l'écoulement des eaux pluviales pourra être autorisé dans le réseau collecteur sous réserve d'un débit de fuite à définir en fonction de la capacité du réseau. Une demande de dérogation pourra être effectuée par l'aménageur ou le constructeur sous réserve de l'avis des services compétents.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, l'aménageur et/ou le constructeur doit prendre toutes dispositions pour récupérer et stocker les eaux de pluie avant de permettre une réutilisation ou une infiltration des eaux sur son terrain

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les eaux pluviales issues des espaces communs nouveaux créés doivent être dirigées vers des dispositifs adaptés au terrain et à la taille de l'opération, de telle façon que le débit induit rejeté ne soit pas supérieur au débit naturel avant travaux.

4.3 Défense incendie : dans le cadre d'opération d'habitation, les cuves incendies destinées à assurer et/ou compléter la défense incendie publique, devront obligatoirement être enterrées.

4.4 Eaux usées : Les eaux usées en provenance de toutes occupations et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du rejet, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

4.5 - Electricité : Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Le réseau basse-tension d'une opération d'ensemble doit être réalisé en souterrain.

4.6 – Téléphone, réseaux câblés : Les réseaux de téléphone et câblés des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUM1 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUM1 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (publiques et privées) ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Si elles ne sont pas construites à l’alignement, les constructions d’habitation doivent être édifiées à **1 mètre** au moins de l’alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques. La règle peut être adaptée pour la préservation ou la création d’un alignement architectural ou d’un espace planté. Les bâtiments d’activité non alignés respecteront un recul de **5 mètres** par rapport à l’alignement.

6.2 - Toutefois les constructions envisagées en mitoyenneté de bâtiments existants peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.

6.3 - La réfection ou l’extension des constructions existantes ne respectant pas les règles du 1er alinéa sont autorisées.

6.4 - Les piscines peuvent être implantées à 2 mètres minimum de l’alignement futur ou actuel des voies et emprises publiques.

6.5 - Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d’intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l’ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l’environnement est garantie.

6.6- Les débords de toiture, les pare soleil, les auvents ainsi que les balcons et saillies autorisés par le règlement de voirie en vigueur, chacun n’ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions.

Il en est de même pour les dispositifs d’isolation extérieure pour le bâti existant. En application de l’article R152-6 du Code de l’urbanisme, la mise en œuvre d’une isolation en saillie des façades ou d’un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite fixée par l’article cité précédemment et sous réserve de l’accord des services compétents.

La surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à un alignement homogène et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

ARTICLE AUM1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les bâtiments d’habitation doivent être établis soit en limite de propriété, soit à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres. Le linéaire total de bâti implanté sur limite séparative ne peut excéder **15 mètres** de longueur.

Les bâtiments d’activité respecteront un recul de **6 mètres** par rapport aux limites séparatives.

Toute construction ou partie de construction doit être édifiée à une distance des bâtiments existants sur une parcelle voisine au moins égale à sa demi hauteur. Cette distance peut être réduite de moitié, sans être inférieure à 3 mètres lorsque la façade des bâtiments (nouveaux ou existants), qui fait face à la limite séparative, ne comporte pas de baies nécessaires à l’éclairage des pièces d’habitation ou de travail.

Les constructions peuvent s’adosser aux bâtiments existants sur les parcelles mitoyennes (en respectant leur linéaire d’implantation), implantés eux-mêmes sur limite latérale et former ainsi des bâtiments jointifs. Dans ce cas une différence de hauteur entre les deux bâtiments jointifs est admise sans pouvoir dépasser un niveau.

7.2 Les débords de toiture, les pare soleil, les auvents ainsi que les balcons et saillies autorisés par le règlement de voirie en vigueur, chacun n’ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions.

Il en est de même pour la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire pour le bâtiment existant dans la limite fixée par l'article R152-6 du code de l'urbanisme.

7.3 Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE AUM1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des constructions. Toutefois, deux constructions pourront être espacées de 2 mètres à condition qu'elles soient liées formellement par un système de couverture et à condition que les baies principales d'éclairage des pièces ne donnent pas sur le passage ainsi couvert.

La distance entre deux constructions sur une même propriété, ne s'applique pas aux piscines.

Dès lors que l'un des bâtiments est à usage d'activité, deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 10 mètres. Cette distance peut être réduite à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 5 mètres entre deux façades non percées de baies servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail et à condition que les constructions soient dotées de mesures de protection propres à éviter la propagation des incendies.

Les débords de toiture, les pare soleil, les auvents ainsi que les balcons et saillies autorisés par le règlement de voirie en vigueur, chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour la mise en œuvre d'isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire pour le bâti existant.

ARTICLE AUM1 9 - EMPRISE AU SOL

D'une manière générale, l'emprise au sol ne doit pas dépasser **60 %** de la surface totale de la propriété.

Dans le cadre des opérations d'aménagement, un document garantissant une gestion collective des eaux pluviales pourra définir des seuils d'imperméabilisation supérieurs et les modalités de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

ARTICLE AUM1 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Modalité de calcul : la hauteur se mesure à partir du terrain aménagé (remblayé ou excavé) jusqu'à l'égout du toit. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point le plus bas

10.2 – Pour les constructions à usages d'habitation, la hauteur est limitée à **15 mètres**. Cette hauteur peut être portée à 21 mètres pour des éléments architecturaux symboliques justifiés.

10.3 – Pour les constructions à usage d'activité, la hauteur est limitée à **12 mètres**

10.4 - Bâtiments annexes : La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas dépasser **4 mètres** au faîtage.

10.5 Dérogations aux règles de hauteur :

Sous réserve des Servitudes d'Utilité Publique ou autres réglementations :

- **Hauteur et isolation** : en application de l'article R152-7 du Code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée.

La surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

• **Hauteur et exemplarité environnementale** : en application des articles L 151-28 et L152-5-2 du Code de l'urbanisme, les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale, énergétique (Se reporter à la définition mentionnée dans les dispositions générales du présent règlement) ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables peuvent obtenir une dérogation à la règle de hauteur :

- ✓ Dans la limite de 25 centimètres par niveau (étage) et de 2,5 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur autorisée dans la zone
- ✓ Sans ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode constructif.

- Sous réserve que la mise en œuvre soit adaptée au mode constructif et respecte les impératifs techniques, la qualité architecturale du bâtiment et la bonne intégration avec le bâti environnant ;
- Sous réserve que le dossier de permis de construire comprenne une note justificative pour chaque dérogation aux règles d'urbanisme sollicitée.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux immeubles classés, inscrits, protégés au titre des abords, situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ainsi qu'aux immeubles protégés par le PLU.

10.6 – Ouvrages de soutènement : les ouvrages de soutènement liés à l'aménagement des terrains (hors bâtiment) sont limités à la hauteur du terrain retenu majoré de 0.2 mètre sans excéder 2 mètres de hauteur au total.

10.7 - Clôtures : La hauteur des murs de clôture (plein, bâti, grillagé) à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser **1.60 mètres** au point le plus défavorable à compter du niveau du bord de la voie.

ARTICLE AUM1 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Volume : les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (en harmonie avec l'espace bâti et l'environnement de la zone) Les bâtiments et ouvrages annexes doivent faire l'objet du même soin que les bâtiments principaux et s'harmoniser avec eux (couleur, matériaux, niveau de finition).

Le recours à des matériaux ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction permettant l'utilisation d'énergies renouvelables, et/ou d'améliorer les performances énergétiques et/ou acoustiques pourront être autorisés

11.2 - Toitures: la couverture doit être réalisée en tuiles rondes ou « canal » dans les teintes provençales.

Les tuiles dans les tons noirs ou gris sont interdites.

Les toitures d'un autre type pouvant présenter un intérêt architectural ou technique pourront être autorisées sur justifications sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures traditionnelles auront une pente comprise entre 25 et 35 %.

Les précédentes dispositions (couverture et teinte) ne s'appliquent pas aux vérandas et pergolas.

11.3 – Façades, ouvertures, appareils extérieurs :

11.3.1 - Les ouvertures : les ouvertures doivent être dans des dimensions et proportions compatibles avec le caractère architectural environnant.

11.3.2 - La pose des appareils de climatisation, pompes à chaleur et extracteurs ainsi que les dispositifs techniques associés en saillie sur les façades et les toitures visibles depuis l'espace public sont interdits. Il en est de même pour la pose sur balcon ou en appui de fenêtre. Ces appareils seront intégrés dans le volume des combles, dans les courettes techniques ou dans des locaux adaptés.

En cas d'impossibilité technique, il est parfois possible d'opter pour la mise en place de climatiseurs sans unité extérieure, l'unité intérieure étant reliée à l'extérieur par une simple prise et rejet d'air minimisant l'impact sur les façades, ou de les masquer par un dispositif adapté, de la même teinte que la façade.

Les coffrets techniques de comptage (eau, gaz, électricité) doivent être installés dans le volume de la clôture.

A défaut un habillage du coffret sera réalisé afin que ce dernier s'insère dans le volume bâti.

Les boîtes aux lettres et les sonnettes doivent être intégrées dans l'épaisseur de la clôture et s'harmoniser avec la teinte de l'enduit, ou bien être installées dans les halls d'immeubles.

11.3.4 - Les antennes : Une seule antenne de télévision doit être autorisée par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Les antennes paraboliques doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

11.3.5 - Teintes : Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

11.4 Orientations concernant la sous-destination « logement » : Dans un souci de confort des habitants et de qualité environnementale des bâtiments collectifs, les opérations neuves seront réalisées de telle sorte que 40% minimum des logements seront traversants ou bi-orientés. Sous réserve de justifications, une dérogation pourra être demandée pour les opérations neuves de petits logements comprenant plus de 60% de logements inférieurs à 35 m² de surface de plancher (notamment pour une résidence de logements seniors et/ou étudiantes).

Pour les constructions neuves d'une hauteur supérieure ou égale à R+2, l'accès à un espace extérieur privatif est imposé pour chaque logement. Cet espace peut être obtenu par différentes combinaisons : jardin, balcon, loggia, terrasse... Il devra représenter une surface au moins égale à 6 m².

Toutefois, pour maximum 10% des logements d'une construction, la surface et les dimensions de l'espace extérieur privatif peuvent être réduites à condition de réaliser un espace extérieur commun à tous les logements, aménagé et accessible. Cet espace peut être réalisé d'un seul tenant ou scindé en plusieurs espaces (jardin, balcon, terrasse, loggia...). Il devra représenter une surface au moins égale à 6 m² multipliée par le nombre total de logements de la construction n'ayant pas d'extérieurs privatifs.

11.5 Terrassements : Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Le terrain remblayé ne peut surmonter le TN de plus de 1.5 mètre, sauf justification par un projet comportant des structures à vocation souterraine et s'intégrant dans l'environnement. Chaque fois que cela est possible, le terrain doit être laissé à l'état naturel.

11.6 Clôtures : Les clôtures et portails doivent être de formes simples. Toute maçonnerie en parpaings doit être recouverte par un enduit traité en harmonie avec les façades.

Les clôtures, à l'alignement des voies comme en limite séparative peuvent être composées de :

- Haies vives
- Grilles ou grillages ou autre dispositif à claire voie doublées de haies vives
- Murs maçonnés
- Clôture en bois sans claire voie

Des matériaux ou compositions différentes pourront être admis si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. L'ensemble devra être busé pour rester hydrauliquement transparent. La clôture est obligatoire en limite pour les bâtiments d'activité voisins d'une parcelle occupée par une habitation ou un équipement public.

En cas de haies vives : une diversité d'essences (*se reporter à la liste annexée au présent règlement*) et de type de plantations (essences hautes, essences basses...) devra être mise en place. La plantation de trois strates végétales (strates herbacée, arbustive et arborée) est exigée.

Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

Dispositions particulières applicables aux constructions publics ou d'intérêt collectifs : les dispositions ci-dessus pourront être adaptées et notamment la hauteur des clôtures, afin de répondre aux exigences spécifiques de ces constructions.

Dérogations :

- En zone inondable : des dispositions spécifiques pourront être prises afin de respecter le PERI, le PSS ou les autres zones inondables (étude hydrétudes 2017 en prévision d'un nouveau Plan de Prévention du Risque Inondation).
- En cas de nécessité dûment démontrée, pour des raisons de sécurité ou de voisinage, des clôtures plus hautes pourront être autorisées à condition de s'insérer harmonieusement dans le tissu existant.

ARTICLE AUM1 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement et la manœuvre des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol. Il doit être prévu pour les locaux dont la destination est la suivante :

12.1.1 - Pour les **habitations** : 2 places de stationnement aménagées par logement. Une troisième place sera réalisée à partir du T5. Ces places peuvent être réalisées dans un parc commun situé à moins de 100 mètres de l'habitation. Dans le cas d'opérations d'ensemble (lotissement ou groupe d'habitations), il est exigé, pour les véhicules visiteurs, la réalisation d'une demi-place supplémentaire par logement créé, en dehors de l'unité foncière.

Pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles, il devra être créé, au minimum, 0.5 place de stationnement par place d'hébergement créée.

12.1.2 - Pour les **hébergements hôteliers** : 2 places pour 3 chambres.

12.1.3 - Pour les **bureaux** : 1 place voiture par tranche de 40 m² de surface de plancher.

12.1.4 - Pour les **commerces** : 2 places voiture par tranche de 60 m² de surface de plancher.

12.1.5 - Pour les constructions à **usage d'artisanat, d'entrepôt** : 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à vocation économique, il sera également prévu les aires de services et livraison nécessaires à l'activité.

12.1.6 – Pour les **services publics ou d'intérêt collectif** : non réglementé.

12.2 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.3 - En application de l'article L123-1-13 (désormais codifié L.151-34 et suivants) du Code de l'urbanisme, **pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.**

12.4 En sus du stationnement des véhicules motorisés, du stationnement vélos sera prévu :

- Pour les habitations : pour toute opération visant à créer plus de 300 m² de surface de plancher ou l'accueil de 4 logements ou plus (règle applicable uniquement aux logements constructions en étages de type habitat collectif et/ou intermédiaire), il est exigé la création d'une zone de stationnement pour les deux roues qui sera de plain-pied, close et couverte et qui présentera un ratio de 0,5 m²/logement créé arrondi à l'entier supérieur. Dans tous les cas, la zone de stationnement vélos ne devra pas être inférieure à 6 m².

- Pour les bureaux, commerces, artisanat et entrepôt autorisés dans la zone : il est exigé un espace de plain-pied, clos et couvert pour le stationnement des deux roues suffisant pour les besoins de l'opération. Toute surface affectée au stationnement vélos doit avoir une surface d'au moins 6 m².

12.5 Lorsque le projet (à vocation de : logements ; bureaux ; hôtels et/ou commerces) conduit à créer une aire de stationnement représentant plus de 1 500 m² d'emprise au sol ou plus de 60 places ; ces dernières devront, sauf dispositions contraires liées au risque inondation, être réalisées sous la construction (en sous-sol, demi sous-sol ou rez-de-chaussée d'immeuble), en toiture ou en ouvrage.

12.6 Par leurs dispositions techniques, les aménagements des aires de stationnement non couvertes ou réalisées en ouvrage devront limiter l'imperméabilisation des sols (surfaces en herbe sur terre armée, résille et grave, pavés disjoints enherbés, solution mixte surfaces enherbée et grave sur bande roulante...) en étant perméable à hauteur de 50% minimum.

ARTICLE AUM1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les terrains doivent être aménagés en espaces verts à hauteur de :

- 20 % pour les constructions à usage d'habitation
- 15 % pour les constructions à usage d'activité.

13.2 - Les arbres existants en bon état doivent être maintenus ou remplacés par un nombre de plantations équivalentes. Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

13.3 Afin d'assurer le bon développement de l'arbre en ville,

- Les fosses des arbres doivent être de taille suffisante pour accueillir des arbres de haute tige. Dans le cas des espaces carrossables (stationnement, accès), l'arbre doit être planté dans une fosse en mélange terre-pierre pour préserver les racines de l'écrasement et assurer la stabilité des revêtements. Des essences au système racinaire plongeant devront être privilégiées.

Les fosses devront être de minimum 9 m² en cas de fosses carrées (3 x 3 mètres) et 7 m² en cas de fosses rectangulaires (3,50 x 2 mètres).

La plantation des arbres devra respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport aux constructions et limites séparatives.

16.2 - Dans le cas d'une opération d'ensemble, 10% de la surface du terrain doit obligatoirement être réservée aux espaces verts communs (jardins, plantations de terrains de jeux d'enfants, ...).

16.3 - En bordure des voies, des alignements d'arbres dont l'espacement sera fixé en fonction de l'essence, doivent être constitués.

16.4 En cas de haies vives : une diversité d'essences (*se reporter à la liste annexée au présent règlement*) et de type de plantations (essences hautes, essences basses...) devra être mise en place. La plantation de trois strates végétales (strates herbacée, arbustive et arborée) est exigée.

Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

16.5 En limite de zones naturelles et/ou agricoles, un espace tampon végétal devra être aménagé. Ce dernier devra prendre la forme d'une haie multistrate épaisse avec des arbres sur plusieurs rangs permettant d'assurer une transition progressive entre l'espace urbanisé et l'espace agricole/naturel. Ce dispositif doit permettre de renforcer la diversité végétale et favoriser la biodiversité.

16.6

Une diversité d'essences (*se reporter à la liste annexée au présent règlement*) et de type de plantations (essences hautes, essences basses...) devra être mise en place. La plantation de 3 strates végétales (strates herbacée, arbustive et arborée) est exigée.

Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices d'eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison d'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

Il est précisé que les clôtures et haies multistrates situées en limite de zones A et/ou N seront à la charge de l'aménageur lors de division foncière ou opération d'ensemble.

16.7 Concernant les arbres et espaces verts protégés au plan de zonage :

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L151-19 ou L151-23 des espaces verts protégés. Ces derniers correspondent à des ensembles boisés, des éléments ponctuels ou des éléments linéaires.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le règlement graphique du PLU a repéré en application des articles L.151-19 et L.151-23 du C.U. doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art.

R.421-23 CU). Les coupes d'entretien ne remettant pas en cause la pérennité de l'arbre ne sont pas concernées par le dépôt d'une déclaration préalable de travaux.

Ces éléments paysagers ne peuvent être abattus sauf pour des raisons avérées liées à l'intérêt technique du projet (si aucune alternative ne permet la réalisation du projet dans des conditions architecturales ou techniques acceptables) et/ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

En cas d'abattage : une demande préalable dûment justifiée dans le dossier de Déclaration Préalable et une compensation sont exigées. Il est demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/la canopée sur l'unité foncière ou à proximité.

Si l'abattage concerne un alignement d'arbres : il est demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/la canopée, en conservant une logique de linéaire ou à défaut sur l'unité foncière ou à proximité.

Les prescriptions ci-dessus ne concernent pas les alignements d'arbres le long des voies soumises à autorisation préfectorale.

16.8 Concernant les Espaces Boisés Classés (EBC)

En application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, le plan de zonage identifie des espaces boisés, bois, forêts, parcs à conserver et à protéger. Cette identification interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, et/ou la protection des boisements.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à Déclaration Préalable (sauf cas particuliers des forêts et bois gérés). Par principe, les abattages d'arbres sont interdits sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUM1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dispositions supprimées en application de la loi ALUR du 24 mars 2014.

CHAPITRE XIII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUM2

Caractère de la zone : La zone "AUM2" est une zone d'urbanisation future destinée principalement à de l'habitat individuel située en limite de la Zone d'Aménagement Concerté des Terrasses de Maubec et d'un patrimoine historique et culturel (Abbaye de Maubec notamment).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUM2 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les industries et entrepôts
- Les exploitations agricoles et forestières
- Les carrières,
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- Les terrains de camping ou de caravanning,
- Le stationnement des caravanes isolées, conformément aux articles R.111-34, R.111-47 à R.111.50 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE AUM2 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Les affouillements et exhaussements de sol doivent être strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics;

2.2 – En dehors des aires de stationnement liées aux opérations de logement ou d'activités autorisées, les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules, sous réserve que leur aspect extérieur soit compatible avec l'environnement existant.

2.3 - Les activités artisanales sous réserve qu'il n'en résulte pas un accroissement de nuisances pour le voisinage, de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt paysager des lieux avoisinants et de respecter des conditions de sécurité satisfaisante.

2.4 -Les ouvrages et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou des activités autorisées ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique. Seules les ICPE soumises à déclaration sont autorisées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUM2 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

3.2 - Voirie : Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou le retournement des véhicules des services publics (services secours, enlèvement des ordures ménagères) sans manœuvre. Dans toute opération d'ensemble, une continuité de voirie avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée.

ARTICLE AUM2 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales de toutes surfaces imperméabilisées doivent être traitées sur le terrain d'assiette du projet par infiltration, par stockage et/ou par récupération. A défaut, pour des raisons techniques dûment démontrées, l'écoulement des eaux pluviales pourra être autorisé dans le réseau collecteur sous réserve d'un débit de fuite à définir en fonction de la capacité du réseau. Une demande de dérogation pourra être effectuée par l'aménageur ou le constructeur sous réserve de l'avis des services compétents.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, l'aménageur et/ou le constructeur doit prendre toutes dispositions pour récupérer et stocker les eaux de pluie avant de permettre une réutilisation ou une infiltration des eaux sur son terrain.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les eaux pluviales issues des espaces communs nouveaux créés doivent être dirigées vers des dispositifs adaptés au terrain et à la taille de l'opération, de telle façon que le débit induit rejeté ne soit pas supérieur au débit naturel avant travaux.

4.3 Défense incendie : dans le cadre d'opération d'habitation, les cuves incendies destinées à assurer et/ou compléter la défense incendie publique, devront obligatoirement être enterrées.

4.4 - Eaux usées : Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du rejet, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

4.5 - Electricité : Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Le réseau basse-tension d'une opération d'ensemble doit être réalisé en souterrain.

4.6 – Téléphone, réseaux câblés : Les réseaux de téléphone et câblés des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUM2 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUM2 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (publiques et privées) ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Si elles ne sont pas construites à l'alignement, les constructions d'habitation doivent être édifiées à **1 mètre** au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques. La règle peut être adaptée pour la préservation ou la création d'un alignement architectural ou d'un espace planté. Les bâtiments d'activité non alignés respecteront un recul de **5 mètres** par rapport à l'alignement.

6.2 - Toutefois les constructions envisagées en mitoyenneté de bâtiments existants peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.

6.3 - La réfection ou l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles du 1er alinéa sont autorisées.

6.4 - Les piscines peuvent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement futur ou actuel des voies et emprises publiques.

6.5 - Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

6.6- Les débords de toiture, les pare soleil, les auvents ainsi que les balcons et saillies autorisés par le règlement de voirie en vigueur, chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour le bâti existant. En application de l'article R152-6 du Code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite fixée par l'article précédemment cité et sous réserve de l'accord des services compétents.

La surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à un alignement homogène et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

ARTICLE AUM2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les bâtiments d'habitation doivent être établis soit en limite de propriété, soit à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Les bâtiments d'activité respecteront un recul de **6 mètres** par rapport aux limites séparatives. Le linéaire total de bâti implanté sur limite séparative ne peut excéder **15 mètres** de longueur.

Toute construction ou partie de construction doit être édifée à une distance des bâtiments existants sur une parcelle voisine au moins égale à sa demi hauteur. Cette distance peut être réduite de moitié, sans être inférieure à 3 mètres lorsque la façade des bâtiments (nouveaux ou existants), qui fait face à la limite séparative, ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

Les constructions peuvent s'adosser aux bâtiments existants sur les parcelles mitoyennes (en respectant leur linéaire d'implantation), implantés eux-mêmes sur limite latérale et former ainsi des bâtiments jointifs. Dans ce cas une différence de hauteur entre les deux bâtiments jointifs est admise sans pouvoir dépasser un niveau.

7.2 Les débords de toiture, les pare soleil, les auvents ainsi que les balcons et saillies autorisés par le règlement de voirie en vigueur, chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire pour le bâtiment existant dans la limite fixée par l'article R152-6 du code de l'urbanisme.

7.3 Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE AUM2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des constructions. Toutefois, deux constructions pourront être espacées de 2 mètres à condition qu'elles soient liées formellement par un système de couverture et à condition que les baies principales d'éclairage des pièces ne donnent pas sur le passage ainsi couvert.

La distance entre deux constructions sur une même propriété, ne s'applique pas aux piscines.

Dès lors que l'un des bâtiments est à usage d'activité, deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 10 mètres. Cette distance peut être réduite à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 5 mètres entre deux façades non percées de baies servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail et à condition que les constructions soient dotées de mesures de protection propres à éviter la propagation des incendies.

Les débords de toiture, les pare soleil, les auvents ainsi que les balcons et saillies autorisés par le règlement de voirie en vigueur, chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour la mise en œuvre d'isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire pour le bâti existant

ARTICLE AUM2 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas dépasser **60 %** de la surface totale de la propriété.

ARTICLE AUM2 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur à l'égout du toit des constructions est limitée à **7 mètres** sauf contrainte technique dûment justifiée.

10.2 - Bâtiments annexes : La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas dépasser **4 mètres** au faîtage.

10.3 Dérogation aux règles de hauteur :

Sous réserve des Servitudes d'Utilité Publique ou autres réglementations :

Hauteur et isolation : en application de l'article R152-7 du Code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée.

La surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Hauteur et exemplarité environnementale : en application des articles L 151-28 et L152-5-2 du Code de l'urbanisme, les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale, énergétique (Se reporter à la définition mentionnée dans les dispositions générales du présent règlement) ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables peuvent obtenir une dérogation à la règle de hauteur :

- Dans la limite de 25 centimètres par niveau (étage) et de 2,5 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur autorisée dans la zone
- Sans ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode constructif.
- Sous réserve que la mise en œuvre soit adaptée au mode constructif et respecte les impératifs techniques, la qualité architecturale du bâtiment et la bonne intégration avec le bâti environnant ;
- Sous réserve que le dossier de permis de construire comprenne une note justificative pour chaque dérogation aux règles d'urbanisme sollicitée.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux immeubles classés, inscrits, protégés au titre des abords, situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ainsi qu'aux immeubles protégés par le PLU.

10.4 – Ouvrages de soutènement : les ouvrages de soutènement liés à l'aménagement des terrains (hors bâtiment) sont limités à la hauteur du terrain retenu majoré de 0.2 mètre sans excéder 2 mètres de hauteur au total.

10.5 - Clôtures : La hauteur des murs de clôture (plein, bâti, grillagé) à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser **1.60 mètres** au point le plus défavorable à compter du niveau du bord de la voie.

ARTICLE AUM2 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Volume : les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (en harmonie avec l'espace bâti et l'environnement de la zone). Les bâtiments et ouvrages annexes doivent faire l'objet du même soin que les bâtiments principaux et s'harmoniser avec eux (couleur, matériaux, niveau de finition). Le recours à des matériaux ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction permettant l'utilisation d'énergies renouvelables, et/ou d'améliorer les performances énergétiques et/ou acoustiques pourront être autorisés

11.2 - Toitures: la couverture doit être réalisée en tuiles rondes ou « canal » dans les teintes provençales. Les tuiles dans les tons noirs ou gris sont interdites

Les toitures d'un autre type pouvant présenter un intérêt architectural ou technique pourront être autorisées sur justifications sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures traditionnelles auront une pente comprise entre 25 et 35 %.

Les précédentes dispositions (couverture et teinte) ne s'appliquent pas aux vérandas et pergolas.

11.3 – Façades, ouvertures, appareils extérieurs :

11.3.1 - Les ouvertures : les ouvertures doivent être dans des dimensions et proportions compatibles avec le caractère architectural environnant.

11.3.2 - La pose des appareils de climatisation, pompes à chaleur et extracteurs ainsi que les dispositifs techniques associés en saillie sur les façades et les toitures visibles depuis l'espace public sont interdits. Il en est de même pour la pose sur balcon ou en appui de fenêtre. Ces appareils seront intégrés dans le volume des combles, dans les courettes techniques ou dans des locaux adaptés.

En cas d'impossibilité technique, il est parfois possible d'opter pour la mise en place de climatiseurs sans unité extérieure, l'unité intérieure étant reliée à l'extérieur par une simple prise et rejet d'air minimisant l'impact sur les façades, ou de les masquer par un dispositif adapté, de la même teinte que la façade.

Les coffrets techniques de comptage (eau, gaz, électricité) doivent être installés dans le volume de la clôture. A défaut un habillage du coffret sera réalisé afin que ce dernier s'insère dans le volume bâti.

Les boîtes aux lettres et les sonnettes doivent être intégrées dans l'épaisseur de la clôture et s'harmoniser avec la teinte de l'enduit, ou bien être installées dans les halls d'immeubles.

11.3.4 - Les antennes : Une seule antenne de télévision doit être autorisée par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Les antennes paraboliques doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

11.3.5 - Teintes : Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

11.4 Orientations concernant la sous-destination « logement » : Dans un souci de confort des habitants et de qualité environnementale des bâtiments collectifs, les opérations neuves seront réalisées de telle sorte que 40% minimum des logements seront traversants ou bi-orientés. Sous réserve de justifications, une dérogation pourra être demandée pour les opérations neuves de petits logements comprenant plus de 60% de logements inférieurs à 35 m² de surface de plancher (notamment pour une résidence de logements seniors et/ou étudiantes).

Pour les constructions neuves d'une hauteur supérieure ou égale à R+2, l'accès à un espace extérieur privatif est imposé pour chaque logement. Cet espace peut être obtenu par différentes combinaisons : jardin, balcon, loggia, terrasse... Il devra représenter une surface au moins égale à 6 m².

Toutefois, pour maximum 10% des logements d'une construction, la surface et les dimensions de l'espace extérieur privatif peuvent être réduites à condition de réaliser un espace extérieur commun à tous les logements, aménagé et accessible. Cet espace peut être réalisé d'un seul tenant ou scindé en plusieurs espaces (jardin, balcon, terrasse, loggia...). Il devra représenter une surface au moins égale à 6 m² multipliée par le nombre total de logements de la construction n'ayant pas d'extérieurs privatifs.

11.5 Terrassements : Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Le terrain remblayé ne peut surmonter le TN de plus de 1.5 mètre, sauf justification par un projet comportant des structures à vocation souterraine et s'intégrant dans l'environnement. Chaque fois que cela est possible, le terrain doit être laissé à l'état naturel.

11.6 Clôtures : Les clôtures et portails doivent être de formes simples. Toute maçonnerie en parpaings doit être recouverte par un enduit traité en harmonie avec les façades.

Les clôtures, à l'alignement des voies comme en limite séparative peuvent être composées de :

- Haies vives
- Grilles ou grillages ou autre dispositif à claire voie doublées de haies vives
- Murs maçonnés
- Clôture en bois sans claire voie
-

Des matériaux ou compositions différentes pourront être admis si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. L'ensemble devra être busé pour rester hydrauliquement transparent. La clôture est obligatoire en limite pour les bâtiments d'activité voisins d'une parcelle occupée par une habitation ou un équipement public.

En cas de haies vives : une diversité d'essences (*se reporter à la liste annexée au présent règlement*) et de type de plantations (essences hautes, essences basses...) devra être mise en place. La plantation de trois strates végétales (strates herbacée, arbustive et arborée) est exigée.

Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

Dispositions particulières applicables aux constructions publics ou d'intérêt collectifs : les dispositions ci-dessus pourront être adaptées et notamment la hauteur des clôtures, afin de répondre aux exigences spécifiques de ces constructions.

Dérogations :

- En zone inondable : des dispositions spécifiques pourront être prises afin de respecter le PERI, le PSS ou les autres zones inondables (étude hydrétudes 2017 en prévision d'un nouveau Plan de Prévention du Risque Inondation).
- En cas de nécessité dûment démontrée, pour des raisons de sécurité ou de voisinage, des clôtures plus hautes pourront être autorisées à condition de s'insérer harmonieusement dans le tissu existant

ARTICLE AUM2 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement et la manœuvre des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol. Il doit être prévu pour les locaux dont la destination est la suivante :

12.1.1 - Pour les **habitations** : 2 places de stationnement aménagées par logement. Une troisième place sera réalisée à partir du T5. Ces places peuvent être réalisées dans un parc commun situé à moins de 100 mètres de l'habitation. Dans le cas d'opérations d'ensemble (lotissement ou groupe d'habitations), il est exigé, pour les véhicules visiteurs, la réalisation d'une demi-place supplémentaire par logement créé, en dehors de l'unité foncière.

Pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles, il devra être créé, au minimum, 0.5 place de stationnement par place d'hébergement créée.

12.1.2 - Pour les **hébergements hôteliers** : 2 places pour 3 chambres

12.1.3 - Pour les **bureaux** : 1 place voiture par tranche de 40 m² de surface de plancher.

12.1.4 - Pour les **commerces** : 2 places voiture par tranche de 60 m² de surface de plancher.

12.1.5 - Pour les constructions à **usage d'artisanat**: 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à vocation économique, il sera également prévu les aires de services et livraison nécessaires à l'activité.

12.1.6 - Pour les **services publics ou d'intérêt collectif** : non réglementé.

12.2 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.3 - En application de l'article L123-1-13 (désormais codifié L.151-34 et suivants) du Code de l'urbanisme, **pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.**

12.4 En sus du stationnement des véhicules motorisés, du stationnement vélos sera prévu :

- Pour les habitations : pour toute opération visant à créer plus de 300 m² de surface de plancher ou l'accueil de 4 logements ou plus (règle applicable uniquement aux logements constructions en étages de type habitat collectif et/ou intermédiaire), il est exigé la création d'une zone de stationnement pour les deux roues qui sera de

plain-pied, close et couverte et qui présentera un ratio de 0,5 m²/logement créé arrondi à l'entier supérieur. Dans tous les cas, la zone de stationnement vélos ne devra pas être inférieure à 6 m².

- Pour les bureaux, commerces, artisanat et entrepôt autorisés dans la zone : il est exigé un espace de plain-pied, clos et couvert pour le stationnement des deux roues suffisant pour les besoins de l'opération. Toute surface affectée au stationnement vélos doit avoir une surface d'au moins 6 m².

12.5 Lorsque le projet (à vocation de : logements ; bureaux ; hôtels et/ou commerces) conduit à créer une aire de stationnement représentant plus de 1 500 m² d'emprise au sol ou plus de 60 places ; ces dernières devront, sauf dispositions contraires liées au risque inondation, être réalisées sous la construction (en sous-sol, demi sous-sol ou rez-de-chaussée d'immeuble), en toiture ou en ouvrage.

12.6 Par leurs dispositions techniques, les aménagements des aires de stationnement non couvertes ou réalisées en ouvrage devront limiter l'imperméabilisation des sols (surfaces en herbe sur terre armée, résille et grave, pavés disjoints enherbés, solution mixte surfaces enherbée et grave sur bande roulante...) en étant perméable à hauteur de 50% minimum.

ARTICLE AUM2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les terrains doivent être aménagés en espaces verts à hauteur de :

- 20 % pour les constructions à usage d'habitation
- 15 % pour les constructions à usage d'activité.

13.2 - Les arbres existants en bon état doivent être maintenus ou remplacés par un nombre de plantations équivalentes. Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

13.3 Afin d'assurer le bon développement de l'arbre en ville,

- Les fosses des arbres doivent être de taille suffisante pour accueillir des arbres de haute tige. Dans le cas des espaces carrossables (stationnement, accès), l'arbre doit être planté dans une fosse en mélange terre-pierre pour préserver les racines de l'écrasement et assurer la stabilité des revêtements. Des essences au système racinaire plongeant devront être privilégiées.

Les fosses devront être de minimum 9 m² en cas de fosses carrées (3 x 3 mètres) et 7 m² en cas de fosses rectangulaires (3,50 x 2 mètres)

La plantation des arbres devra respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport aux constructions et limites séparatives.

13.4 - Dans le cas d'une opération d'ensemble, 10% de la surface du terrain doit obligatoirement être réservée aux espaces verts communs (jardins, plantations de terrains de jeux d'enfants, ...).

13.5 - En bordure des voies, des alignements d'arbres dont l'espacement sera fixé en fonction de l'essence, doivent être constitués.

13.6 En cas de haies vives : une diversité d'essences (*se reporter à la liste annexée au présent règlement*) et de type de plantations (essences hautes, essences basses...) devra être mise en place. La plantation de trois strates végétales (strates herbacée, arbustive et arborée) est exigée.

Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

13.7 En limite de zones naturelles et/ou agricoles, un espace tampon végétal devra être aménagé. Ce dernier devra prendre la forme d'une haie multistrate épaisse avec des arbres sur plusieurs rangs permettant d'assurer une transition progressive entre l'espace urbanisé et l'espace agricole/naturel. Ce dispositif doit permettre de renforcer la diversité végétale et favoriser la biodiversité.

Une diversité d'essences (se reporter à la liste annexée au présent règlement) et de type de plantations (essences hautes, essences basses...) devra être mise en place. La plantation de 3 strates végétales (strates herbacée, arbustive et arborée) est exigée.

Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices d'eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison d'étaie au cours des saisons devront être privilégiées.

Il est précisé que les clôtures et haies multistrates situées en limite de zones A et/ou N seront à la charge de l'aménageur lors de division foncière ou opération d'ensemble

13.8 Concernant les arbres et espaces verts protégés au plan de zonage :

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L151-19 ou L151-23 des espaces verts protégés. Ces derniers correspondent à des ensembles boisés, des éléments ponctuels ou des éléments linéaires.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le règlement graphique du PLU a repéré en application des articles L.151-19 et L.151-23 du C.U. doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU). Les coupes d'entretien ne remettant pas en cause la pérennité de l'arbre ne sont pas concernées par le dépôt d'une déclaration préalable de travaux.

Ces éléments paysagers ne peuvent être abattus sauf pour des raisons avérées liées à l'intérêt technique du projet (si aucune alternative ne permet la réalisation du projet dans des conditions architecturales ou techniques acceptables) et/ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

En cas d'abattage : une demande préalable dûment justifiée dans le dossier de Déclaration Préalable et une compensation sont exigées. Il est demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/la canopée sur l'unité foncière ou à proximité.

Si l'abattage concerne un alignement d'arbres : il est demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/la canopée, en conservant une logique de linéaire ou à défaut sur l'unité foncière ou à proximité.

Les prescriptions ci-dessus ne concernent pas les alignements d'arbres le long des voies soumises à autorisation préfectorale.

13.9 Concernant les Espaces Boisés Classés (EBC)

En application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, le plan de zonage identifie des espaces boisés, bois, forêts, parcs à conserver et à protéger. Cette identification interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, et/ou la protection des boisements.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à Déclaration Préalable (sauf cas particuliers des forêts et bois gérés). Par principe, les abattages d'arbres sont interdits sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUM2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dispositions supprimées en application de la loi ALUR du 24 mars 2014

CHAPITRE XIV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUM

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone naturelle, réservée pour une urbanisation future organisée. Elle couvre des terrains insuffisamment ou non équipés. Son ouverture à l'urbanisation y est autorisée à l'occasion d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

Les équipements urbains seront réalisés dans le cadre de la **Zone d'Aménagement Concerté des Terrasses de Maubec**. Cette ZAC est destinée principalement à accueillir de l'habitat individuel (isolé ou groupé), de l'habitat collectif, des commerces et des activités tertiaires.

Il convient d'éviter des occupations ou utilisations du sol qui rendrait la zone impropre ultérieurement à l'urbanisation ou rendrait celle-ci plus difficile.

Les constructions y sont autorisées **dans le cadre de la ZAC**, au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus au dossier de réalisation. Le règlement de PLU peut être complété par un cahier des charges de cession de terrain.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUM 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toute construction, installations ou aménagements non autorisés à l'article AUM2

ARTICLE AUM 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Sans obligation d'utiliser les procédures précédemment décrites, l'extension limitée des constructions existantes à usage d'habitation (y compris par changement de destination), à condition qu'elle ne compromette pas l'aménagement futur de la zone.
- Sans obligation d'utiliser les procédures précédemment décrites, les constructions annexes aux habitations existantes, dans la limite de 20 m² de surface de plancher.
- Sans obligation d'utiliser les procédures précédemment décrites, l'extension des bâtiments agricoles, à condition d'être nécessaire à l'activité agricole des installations existantes.
- Sans obligation d'utiliser les procédures précédemment décrites,
 - Les constructions et installations (poste de transformation, bassin de rétention des eaux pluviales...) à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUM 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - **Accès** : Tout terrain enclavé est inconstructible. Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

3.2 - **Voirie** : Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE AUM 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - **Eau potable** : Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2 - **Assainissement** : Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol et prescrit par le rapport d'études d'aptitude des sols à l'assainissement autonome. L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

ARTICLE AUM 5 -CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE AUM 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (publiques et privées) ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 -Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale au recul indiqué au plan. A défaut d'indication donnée par ce document, elles doivent être implantées à **5 mètres** au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques.

6.2 -L'extension des constructions existantes et comprise en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, à condition que le recul existant ne soit pas aggravé.

6.3- Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

ARTICLE AUM 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié avec un minimum de 2 mètres.

Les débords de toiture, les pare soleil, les auvents ainsi que les balcons et saillies autorisés par le règlement de voirie en vigueur, chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions.

Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant. En application de l'article R152-6 du Code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite fixée par l'article précédemment cité et sous réserve de l'accord des services compétents.

La surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à un alignement homogène et à son insertion dans le cadre bâti environnant

ARTICLE AUM 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE AUM 9 -EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AUM 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AUM 11 -ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

ARTICLE AUM 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE AUM 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AUM 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dispositions supprimées en application de la loi ALUR du 24 mars 2014

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE XV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone : La Zone « A » est une zone de richesses naturelles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur **Ac** où les constructions sont interdites pour la protection du captage de la Dame

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone A, sont interdits :

Toutes constructions, installations ou aménagements non autorisés à l'article A2.

En secteur Ac, sont de plus interdits :

- Les habitations
- Les bâtiments d'élevage
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation
- Toute excavation supérieure à 1,5 m
- La création de retenue d'eau
- La création de voies nouvelles permettant un trafic courant par des véhicules

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole (cf. définition dans les dispositions générales), sous condition d'être implantées à proximité immédiate des autres bâtiments de l'exploitation, sauf contrainte technique, ou réglementaire, ou cas exceptionnel dûment justifié.
- Les constructions ou installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (y compris ferroviaire) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les installations de parc photovoltaïques au sol sont interdites.

Sont également autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions).
- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve :
 - Que ces dernières soient classées en zones A ou N,
 - Qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).

La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

Des conditions particulières doivent être respectées pour les constructions suivantes :

2.1 - Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés, à conditions :

- qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe

- qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site

2.2 - Les installations classées sont autorisées, à condition d'être directement liées et nécessaires aux besoins des activités non interdites dans la zone.

2.3 - Les travaux d'aménagement des éléments de bâti repérés aux plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° (désormais codifié L.151-19 et L.151-23) du Code de l'urbanisme sont autorisés à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

2.4 - **Dans le secteur soumis à risque d'inondation** : D'autres conditions peuvent s'imposer en application du PERI, du PSS ou des autres zones inondables (étude hydrétudes 2017 en prévision d'un nouveau Plan de Prévention du Risque Inondation).

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 -ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès : Tout terrain enclavé est inconstructible. Les terrains doivent être desservis par un accès présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité pour la circulation générale, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères. Les accès doivent être carrossables en tout temps, y compris en période des hautes eaux.

Le long de la RN 7, de la RN 102 et des Routes Départementales les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

3.2 - Voirie : Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

3.3 Dans les zones soumises à risque d'inondation : les accès et voiries doivent respecter les dispositions du PERI, du PSS ou des autres zones inondables (étude hydrétudes 2017 en prévision d'un nouveau Plan de Prévention du Risque Inondation).

ARTICLE A 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable : Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particulier sont autorisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2 - Assainissement - Eaux usées : Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être, à défaut de branchement possible sur le réseau public d'assainissement, traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol. L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

a. Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toutes surfaces imperméabilisées doivent être traitées sur le terrain d'assiette du projet par infiltration, par stockage et/ou par récupération. A défaut, pour des raisons techniques dûment démontrées, l'écoulement des eaux pluviales pourra être autorisé dans le réseau collecteur sous réserve d'un débit de fuite à définir en fonction de la capacité du réseau. Une demande de dérogation pourra être effectuée par l'aménageur ou le constructeur sous réserve de l'avis des services compétents.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, l'aménageur et/ou le constructeur doit prendre toutes dispositions pour récupérer et stocker les eaux de pluie avant de permettre une réutilisation ou une infiltration des eaux sur son terrain.

ARTICLE A 5 -CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Dispositions supprimées en application de la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE A 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (publiques et privées) ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 -Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale au recul indiqué au plan. A défaut d'indication donnée par ce document, elles doivent être implantées à **10 mètres** au moins de l'axe des voies et de la limite des emprises publiques et à **5 mètres** au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques. Toutefois, les constructions liées aux stationnements peuvent être implantées à 2 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques, sous conditions qu'un aménagement sécuritaire suffisant soit présent en bordure de la voie et qu'une harmonie dans le front bâti des constructions soit préservée ou créée.

6.2 - Toutefois la réfection des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé peut être autorisée.

6.3 Dans le cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles du présent article, l'implantation pourra ne pas respecter le recul imposé si elle est réalisée dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la voie.

6.4- Les débords de toiture, les pare soleil, les auvents ainsi que les balcons et saillies autorisés par le règlement de voirie en vigueur, chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour le bâti existant. En application de l'article R152-6 du Code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite fixée par l'article cité précédemment et sous réserve de l'accord des services compétents.

La surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à un alignement homogène et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

6.5 -Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

6.6 - Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE A 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 -Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de **4 mètres**.

7.2 - Dans le cas d'une extension limitée d'une construction existante ne respectant pas les règles du présent article, l'implantation pourra ne pas respecter le recul imposé si elle est réalisée dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative (hormis pour les constructions situées en limite séparative pour lesquelles s'applique l'article 7.3).

7.3 – En cas d'extension d'une construction existante, celle-ci peut être réalisée sur la limite séparative sans que sa hauteur ne dépasse 4 mètres au faîtage.

7.4- Les débords de toiture, les pare soleil, les auvents ainsi que les balcons et saillies autorisés par le règlement de voirie en vigueur, chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions.

Il en est de même pour la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire pour le bâtiment existant dans la limite fixée par l'article R152-6 du code de l'urbanisme.

7.5- Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des constructions, sans être inférieure à 8 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié sans jamais être inférieure à 4 mètres lorsqu'une des façades des constructions en vis-à-vis, ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines, et abris de jardin dans la limite de 12 m² de surface de plancher maximum.

Les débords de toiture, les pare soleil, les auvents ainsi que les balcons et saillies autorisés par le règlement de voirie en vigueur, chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions.

Il en est de même pour la mise en œuvre d'isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire pour le bâti existant.

ARTICLE A 9 -EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions à usage d'habitation, et de leurs extensions, ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit. En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

10.2 - La hauteur au sommet des autres constructions est limitée à **13 mètres**.

10.3 - Bâtiments annexes : La hauteur des bâtiments annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne doit pas dépasser 4 mètres au faîtage.

10.4 Dérogations aux règles de hauteur :

Sous réserve des Servitudes d'Utilité Publique ou autres réglementations :

Hauteur et isolation : en application de l'article R152-7 du Code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée.

La surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Hauteur et exemplarité environnementale : en application des articles L 151-28 et L152-5-2 du Code de l'urbanisme, les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale, énergétique (Se reporter à la définition mentionnée dans les dispositions générales du présent règlement) ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables peuvent obtenir une dérogation à la règle de hauteur :

- Dans la limite de 25 centimètres par niveau (étage) et de 2,5 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur autorisée dans la zone
- Sans ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode constructif.
- Sous réserve que la mise en œuvre soit adaptée au mode constructif et respecte les impératifs techniques, la qualité architecturale du bâtiment et la bonne intégration avec le bâti environnant ;
- Sous réserve que le dossier de permis de construire comprenne une note justificative pour chaque dérogation aux règles d'urbanisme sollicitée.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux immeubles classés, inscrits, protégés au titre des abords, situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ainsi qu'aux immeubles protégés par le PLU.

ARTICLE A 11 -ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le recours à des matériaux ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction permettant l'utilisation d'énergies renouvelables, et/ou d'améliorer les performances énergétiques et/ou acoustiques pourront être autorisés.

Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.

La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal.

Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.

En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres maximum.

ARTICLE A 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

ARTICLE A 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions ou installations à usage agricole doivent être accompagnés d'une rangée d'arbres de haute tige d'essence locale ou d'une masse boisée. Les dépôts doivent être ceints d'une haie vive. Les bâtiments d'élevage doivent être entourés d'une rangée d'arbres espacés de 4 mètres et comportant au moins 50 % de résineux.

SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dispositions supprimées en application de la loi ALUR du 24 mars 2014.

CHAPITRE XVI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone naturelle ou forestière qu'il convient de protéger en raison notamment de la qualité du paysage et des sites. Elle comprend plusieurs secteurs :

- **Nf** : Il s'agit d'une zone naturelle non équipée qui correspond au domaine public concédé de la Compagnie Nationale du Rhône (C.N.R.).
- **Na** : il s'agit d'un secteur destiné aux loisirs et à l'accueil du public. Le secteur Na comprend lui-même un sous-secteur Na1 permettant l'accueil d'une activité saisonnière de restauration avec stockage de matériel de loisirs.
- **Np**, correspondant à un parc public urbain où certaines activités commerciales sont autorisées.
- Secteur soumis à risque d'inondation : Il s'agit d'une zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger intégralement en raison des risques naturels correspondant aux zones inondables du Jabron, du Roubion et du Rhône définies par le P.E.R.I. (Plan d'Exposition aux Risques Naturels).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toutes constructions, installations ou aménagements non autorisés à l'article N2

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Seuls sont autorisés :

2.1 - Les constructions et installations strictement nécessaires à la bonne gestion des zones naturelles ou boisées,

2.2 - Les affouillements et les exhaussements du sol, à conditions :

- Qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe
- Qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site

2.3 – Les constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.4- Y compris en zone inondable, les ouvrages nécessaires à la découverte des sites et à l'accessibilité aux équipements collectifs (aires de stationnement, toilettes...etc), ainsi que ceux destinés aux cheminements piétons et cycles, et les ouvrages nécessaires à l'étude, la découverte et la protection de la zone considérée, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.5 - Les travaux de rénovation et de réhabilitation des éléments de bâti repérés aux plans de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° (désormais codifié L.151-19 et L.151.23) du Code de l'urbanisme sont autorisés, à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

2.6 - Dans le secteur soumis à risque d'inondation sont uniquement autorisés :

- Les constructions annexes et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- L'aménagement des constructions agricoles existantes sous réserve de l'application des règles du P.E.R.I.

2.7 - Dans le secteur Nf sont uniquement autorisés :

- Au sein des parcelles concédées de la CNR, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et installations, y compris ICPE, nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages hydrauliques et hydroélectriques sous réserve de l'accord de l'État en lien avec l'aléa inondation ;
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement des installations de la C.N.R.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics y compris ferroviaires ;

2.8 – Dans le secteur Na sont également autorisés :

- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la création ou à l'extension d'ouvrages liés au stockage et traitement des eaux, ou à la réduction des nuisances, notamment ceux visant la réduction de nuisances sonores;
- Les aménagements de terrains de sports et de loisirs de plein air compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone ;
- Les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve qu'elles soient :
 - Démontables, temporaires et saisonnières (c'est-à-dire pour une durée inférieure à 6 mois par an autour de la période estivale)
 - Transportables pour évacuation sous 12 heures en cas d'alerte de crue du Rhône
- au sein des parcelles concédées de la CNR, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et installations, y compris ICPE, nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages hydrauliques et hydroélectriques sous réserve de l'accord de l'État en lien avec l'aléa inondation ;

2.9- Dans le sous-secteur Na1 sont uniquement autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires et liées aux activités de loisirs et de restauration, sous réserve du maintien du caractère naturel de la zone et qu'elles soient :
 - Temporaires et saisonnières (c'est-à-dire pour une durée inférieure à 6 mois par an autour de la période estivale),
 - Transportables (sur roues ou par intervention d'un engin spécifique), éventuellement après démontage des constructions et installations, permettant une remise en l'état du site, pour évacuation totale sous 12 heures en cas d'alerte de crue du Rhône,
 - Adaptées pour une réception du public en extérieur uniquement.

2.10 - Dans le secteur Np sont uniquement autorisés les extensions des constructions existantes à condition :

- Qu'il n'y ait pas de changement de destination ;
- Que l'extension soit inférieure à 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU pour les commerces, ou 30 % pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont également autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions).
- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes sous réserve que :
 - Ces dernières soient classées en zones A ou N
 - Qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).

La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible. Les terrains doivent être desservis par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité pour la circulation générale, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès doivent être carrossables en tout temps, y compris en période des hautes eaux. Le long de la RN 102 et de la RD 6, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable : Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particulier sont autorisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2 - Assainissement et eaux usées: Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être, à défaut de branchement possible sur le réseau public d'assainissement, traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol et conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

4.3. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales de toutes surfaces imperméabilisées doivent être traitées sur le terrain d'assiette du projet par infiltration, par stockage et/ou par récupération. A défaut, pour des raisons techniques dûment démontrées, l'écoulement des eaux pluviales pourra être autorisé dans le réseau collecteur sous réserve d'un débit de fuite à définir en fonction de la capacité du réseau. Une demande de dérogation pourra être effectuée par l'aménageur ou le constructeur sous réserve de l'avis des services compétents.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, l'aménageur et/ou le constructeur doit prendre toutes dispositions pour récupérer et stocker les eaux de pluie avant de permettre une réutilisation ou une infiltration des eaux sur son terrain.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Dispositions supprimées en application de la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (publiques et privées) ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Dans l'ensemble des zones à l'exception du sous-secteur Na1 : Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la voie et de la limite des emprises publiques au moins égale au recul indiqué au plan. A défaut d'indication donnée par ce document, elles doivent être implantées à **10 mètres** au moins de l'axe des voies et de la limite des emprises publiques et à **5 mètres** au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques. Toutefois, les constructions liées aux stationnements peuvent être implantées à 2 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques, sous conditions qu'un aménagement sécuritaire suffisant soit présent en bordure de la voie et qu'une harmonie dans le front bâti des constructions soit préservée ou créée.

Concernant le sous-secteur Na1 : les constructions et installations temporaires, saisonnières et transportables autorisées doivent être implantées en recul de 1 mètre minimum par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques.

6.2 - Toutefois la réfection des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé peut être autorisée.

6.3- Les débords de toiture, les pare soleil, les auvents ainsi que les balcons et saillies autorisés par le règlement de voirie en vigueur, chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions.

Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour le bâti existant. En application de l'article R152-6 du Code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite fixée par l'article précédemment cité et sous réserve de l'accord des services compétents.

La surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à un alignement homogène et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

6.4 - Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

6.5 - Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble des zones à l'exception du sous-secteur Na1 : Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa hauteur avec un minimum de **4 mètres**.

7.1 Les débords de toiture, les pare soleil, les auvents ainsi que les balcons et saillies autorisés par le règlement de voirie en vigueur, chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire pour le bâtiment existant dans la limite fixée par l'article R152-6 du code de l'urbanisme.

7.2 Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Concernant le sous-secteur Na1 : se référer à l'article N9.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des constructions, sans être inférieure à 8 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié sans jamais être inférieure à 4 mètres lorsqu'une des façades des constructions en vis-à-vis, ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

La distance entre deux constructions sur une même propriété, ne s'applique pas aux piscines ni aux constructions et installations temporaires, saisonnières et transportables autorisées dans le sous-secteur Na1.

Les débords de toiture, les pare soleil, les auvents ainsi que les balcons et saillies autorisés par le règlement de voirie en vigueur, chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour la mise en œuvre d'isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire pour le bâti existant.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 - Dans le secteur soumis à risque d'inondation : l'emprise au sol peut être limitée en application du PERI, du PSS ou des autres zones inondables (étude hydrétudes 2017 en prévision d'un nouveau Plan de Prévention du Risque Inondation).

9.2 - Dans le reste de la zone N: non réglementé.

9.3 - Dans la zone Na, à l'exception du sous-secteur Na1 : l'emprise au sol d'une construction ou installation autorisée est limitée à 20m².

9.4 - Dans le sous-secteur Na1 : l'emprise au sol des constructions et installations temporaires, saisonnières et transportables est limitée à la surface de la dalle existante soit environ 100 m². Elles devront obligatoirement être déposées sur la dalle béton déjà aménagée.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Dans toute la zone N, sauf en Nf et Na1 : La hauteur calculée à l'égout du toit des constructions ainsi que des extensions des habitations existantes, ne doit pas dépasser **7 mètres**. Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.2 - Dans le secteur Nf : La hauteur calculée à l'égout du toit des constructions ne doit pas dépasser **7 mètres** sauf pour les installations techniques spéciales pouvant avoir une hauteur de 12 m. Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.3 - Dans le sous-secteur Na1 : la hauteur calculée à l'égout du toit des constructions ne doit pas dépasser 4 mètres.

10.4 Bâtiments annexes : La hauteur des bâtiments annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne doit pas dépasser 4 mètres au faîtage.

10.5 Dérogations aux règles de hauteur :

Sous réserve des Servitudes d'Utilité Publique ou autres réglementations :

Hauteur et isolation : en application de l'article R152-7 du Code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée.

La surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Hauteur et exemplarité environnementale : en application des articles L 151-28 et L152-5-2 du Code de l'urbanisme, les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale, énergétique (Se reporter à la définition mentionnée dans les dispositions générales du présent règlement) ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables peuvent obtenir une dérogation à la règle de hauteur :

- Dans la limite de 25 centimètres par niveau (étage) et de 2,5 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur autorisée dans la zone
- Sans ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode constructif.

- Sous réserve que la mise en œuvre soit adaptée au mode constructif et respecte les impératifs techniques, la qualité architecturale du bâtiment et la bonne intégration avec le bâti environnant ;

- Sous réserve que le dossier de permis de construire comprenne une note justificative pour chaque dérogation aux règles d'urbanisme sollicitée.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux immeubles classés, inscrits, protégés au titre des abords, situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ainsi qu'aux immeubles protégés par le PLU.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le recours à des matériaux ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction permettant l'utilisation d'énergies renouvelables, et/ou d'améliorer les performances énergétiques et/ou acoustiques pourront être autorisés.

Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.

La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal.

Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.

En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres maximum.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Dans toute la zone N, sauf en Nf et Na1 : Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

12.2 - Dans les secteurs Nf et Na1 : Non réglementé.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le secteur soumis à risque d'inondation, les plantations doivent être réalisées dans le respect des règles du P.E.R.I.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dispositions supprimées en application de la loi ALUR du 24 mars 2014.

TITRE V

ANNEXES

Annexe n°1 - Liste des essences végétales recommandées (liste non exhaustive)

Arbres :

Acer monspessulanum / Erable de Montpellier
 Alnus cordata / Aulne à feuilles en cœur
 Alnus x spaethi / Aulne de Spaeth
 Corylus colurna / Noisetier de Byzance
 Fraxinus angustifolia / Frêne à feuilles étroites
 Gleditsia triacanthos « inermis »
 Pyrus calleryana / Poirier de Chine
 Quercus cerris/ Chêne chevelu
 Quercus castaneifolia / Chêne à feuilles de châtaigner
 Quercus pubescens/ Chêne pubescent
 Sorbus aria / Alisier blanc
 Tilia x euchlora / Tilleul de Crimée
 Ulmus / Orme
 Zelkova carpinifolia / Orme de Caucase

Gabarit plus petit / fruitiers rustiques :

Prunus
 Malus
 Ficus
 Pyrus/ Poirier
 Punica granatum/ Grenadier
 Diospyros Kaki / Plaquemier
 Mespilus germanica / Néflier



Annexe n°2 – Tableau synthétique des arbres identifiés au plan de zonage au titre des articles L151-19 et/ou L151-23 et de l'article L113-1 du code de l'urbanisme

BC	ParCad	X_m	Y_m	Rue	Identifiant Arbonaut	Date	Circo	Hauteur	Amplitude	Forme	Heure_photo	Essence	Situation	Commentaire	Valeur patrimoniale	Objectifs	Outils
EV230047	ZM0601	840642	6383992	Allée des Trappistines	4	23/02/2023	180 cm	20 m	12 m	Tige, haute ou demi	11h35	<i>Sophora japonica</i>	Peuplement	2 sophoras bien développés, frondaisons visibles à 100m dans zone en densification urbaine.	Intérêt faunistique ou floristique : Feuillus caduques avec multiples soulèvements d'écorce et habitats ; Expression ou préservation nature en ville : Dans environnement très urbanisé, peu arboré ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Patrimonialité : Développement rare pour l'essence ;		EVP
EV230047	ZM0601	840653	6383981	Allée des Trappistines	6	23/02/2023	250 cm	25 m	13 m	Tige, haute ou demi	11h37	<i>Sophora japonica</i>	Peuplement	Groupe de deux sophoras biens développés dans un secteur en densification d'urbanisation.	Intérêt faunistique ou floristique : Feuillus caduques avec multiples soulèvements d'écorce et habitats ; Expression ou préservation nature en ville : Dans environnement très urbanisé, peu arboré ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Patrimonialité : Développement rare pour l'essence ;		EVP
EV230047	ZM0303	840589	6384012	Boulevard du Président Vincent Auriol	8	23/02/2023	150 cm	18 m	8 m	Tige, haute ou demi	11h38	<i>Eucalyptus gunnii</i>	Arbre isolé	Essence peu répandue adaptée aux changements climatiques. Beau développement, bcp d'avenir.	Intérêt faunistique ou floristique : Essence et huile essentielle ; Expression ou préservation nature en ville : Essence adaptée à la sécheresse à étudier pour maintien d'arbres en ville ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : Visible à plus de 100 m ;		EBC
EV230047	BL530	840304	6384041	Chemin des Contrebandiers	12	23/02/2023	190 cm	20 m	11 m	Tige, haute ou demi	11h54	<i>Cedrus deodara</i>	Groupe d'individus	Le plus beau et le plus visible d'un groupe de 3, dans un quartier peu boisé, visible à plus de 100m.	Intérêt faunistique ou floristique : Essence particulièrement bien en station ; Expression ou préservation biodiversité : Abrite et nourrit des petits mammifères ; Expression ou préservation nature en ville : Secteur peu arboré ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : Visible à plus de 100 m depuis les rues du quartier et le stade voisin ; Patrimonialité : Sujet adulte avec très longue espérance de maintien ;		EBC
EV230047	ZM0101	840182	6383946	Allée de Pazin	14	23/02/2023	120 cm	15 m	10 m	Tige, haute ou demi	12h18	<i>Pinus pinea</i>	Groupe d'individus	Groupe de 3 pins parasols sains et bien visibles du voisinage.	Intérêt faunistique ou floristique : Production bois et pignons ; Intérêt faunistique ou floristique : Abrite et nourrit oiseaux et petits mammifères locaux ; Expression ou préservation nature en ville : Installés en secteur peu arboré ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : Quartier, supérieur à 100 m ; Patrimonialité : Susceptible de maintien à long terme ;		EVP
EV230047	ZM0101	840178	6383942	Allée de Pazin	16	23/02/2023	150 cm	15 m	11 m	Tige, haute ou demi	12h18	<i>Pinus pinea</i>	Groupe d'individus	Groupe de 3 pins parasols sains et bien visibles du voisinage.	Intérêt faunistique ou floristique : Production de bois et de pignons ; Intérêt faunistique ou floristique : Nourrit et abrite oiseaux et petits mammifères ; Expression ou préservation nature en ville : Installé dans un secteur peu arboré ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : Le quartier, visible à plus de 100 m ; Patrimonialité : Susceptible de maintien à long terme ;		EVP
EV230047	ZM0101	840183	6383939	Allée de Pazin	18	23/02/2023	120 cm	15 m	11 m	Tige, haute ou demi	12h18	<i>Pinus pinea</i>	Groupe d'individus	Groupe de 3 pins parasols sains et bien visibles du voisinage.	Intérêt faunistique ou floristique : Production de bois et de pignons ; Intérêt faunistique ou floristique : Nourrit et abrite des oiseaux et petits mammifères ; Expression ou préservation nature en ville : Installé dans un quartier peu arboré ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : Le quartier, visible à plus de 100 m ; Patrimonialité : Susceptible de maintien à long terme ;		EVP
EV230047	ZM0835	839981	6383838	Chemin des Contrebandiers	20	23/02/2023	120 cm	7 m	15 m	Boule	12h23	<i>Pinus pinea</i>	Groupe d'individus	Très visible et attrayant depuis avenue très passante.	Intérêt faunistique ou floristique : Production de bois et de pignons ; Intérêt faunistique ou floristique : Nourrit et abrite des oiseaux et petits mammifères ; Expression ou préservation nature en ville : Quartier moyennement arboré ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage et filtration des poussières ; Cône de vue paysager : Visible à plus de 200 m depuis une avenue très passante ; Patrimonialité : Susceptible de maintien à long terme ;		EBC
EV230047	BL0421	840016	6383899	Chemin des Contrebandiers	22	23/02/2023	150 cm	15 m	10 m	Tige, haute ou demi	12h27	<i>Pinus pinea</i>	Arbre isolé	Groupe de deux pins parasols dans un quartier peu arboré.	Intérêt faunistique ou floristique : Production de bois et de pignons ; Intérêt faunistique ou floristique : Nourrit et abrite oiseaux et petits mammifères ; Expression ou préservation nature en ville : Maintien d'arbres dans des quartiers peu arborés ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Patrimonialité : Dimensions individuelles encore réduites mais susceptible d'avenir à long terme ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ; Protection contre les nuisances ;	EVP
EV230047	BL0421	840012	6383895	Chemin des Contrebandiers	24	23/02/2023	180 cm	15 m	10 m	Tige, haute ou demi	12h27	<i>Pinus pinea</i>	Arbre isolé	Groupe de deux pins parasols dans un quartier peu arboré.	Intérêt faunistique ou floristique : Production de bois et de pignons ; Intérêt faunistique ou floristique : Nourrit oiseaux et petits mammifères ; Expression ou préservation nature en ville : Quartier peu arboré ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Patrimonialité : dimensions individuelles encore réduites mais susceptible d'avenir à long terme ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ; Protection contre les nuisances ;	EVP
EV230047	ZM0835	839982	6383829	Route d'Allan	26	23/02/2023	200 cm	7 m	15 m	Pleureur	13h25	<i>Cedrus atlantica pendula</i>	Groupe d'individus	Très visible et attrayant depuis l'avenue très passante.	Intérêt faunistique ou floristique : Espèce relique liée à une mutation génétique accidentelle produisant des sujets stériles. Arbre rare ; Patrimonialité : Arbre rare difficilement reproductible ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ; Préserver les éléments remarquables ;	EBC
EV230047	BL0126	839931	6384017	Rue Marcel Pagnol	28	23/02/2023	200 cm	20 m	15 m	Tige, haute ou demi	13h33	<i>Pinus pinea</i>	Arbre isolé	Très visible et attrayant, centre d'intérêt à un croisement de rues.	Intérêt faunistique ou floristique : Production de bois et de pignons ; Intérêt faunistique ou floristique : Nourrit oiseaux et petits mammifères ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : Supérieur à 100m ; Patrimonialité : Sujet adulte de grande taille susceptible de maintien à long terme ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ;	EBC
EV230047	BO0320	839476	6384662	Boulevard de l'Europe	30	23/02/2023	225 cm	17 m	10 m	Tige, haute ou demi	13h43	<i>Tilia</i>	Groupe d'individus	Feuille très en vue sur rond-point passant.	Intérêt faunistique ou floristique : Feuillu adapté avec large cortège faune et flore associé ; Expression ou préservation biodiversité : Essence moyennement représenté dans la ville ; Cône de vue paysager : 200 m ou plus ;		EBC
EV230047	BO0032	839123	6384926	Avenue Saint-Didier	32	23/02/2023	225 cm	15 m	15 m	Tige, haute ou demi	13h53	<i>Cedrus libani</i>	Groupe d'individus	Port en table et grande visibilité. Feuillage vif et très fourni.	Intérêt faunistique ou floristique : Nourrit oiseaux et petits mammifères ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : 200 m ; Patrimonialité : Sujet de grand développement avec espérance de maintien à très long terme ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ; Protection contre les nuisances ; Préserver les éléments remarquables ;	EBC
EV230047	BN0196	838988	6384386	Chemin de Ravaly	34	23/02/2023	225 cm	20 m	14 m	Tige, haute ou demi	14h06	<i>Pinus pinea</i>	Arbre isolé	Sain, dru, haut et en vue sur une grande partie de la rue. Fourche esthétique à 2 m de haut.	Intérêt faunistique ou floristique : Production bois et pignons ; Expression ou préservation nature en ville : Quartier peu arboré ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : > 150 m ; Patrimonialité : Susceptible de maintien à long terme ;	Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ; Protection contre les nuisances ;	EBC
EV230047	BM0174	839340	6384036	Allée des Églantines	36	23/02/2023	125 cm	5 m	8 m	Tige, haute ou demi	14h12	<i>Morus</i>	Groupe d'individus	Morus taillé avec soin en tonnelle traditionnelle, équilibré. Tailles bien réalisées, bonne espérance de maintien.	Intérêt faunistique ou floristique : Essence locale avec bon cortège faune et flore ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ;	EBC
EV230047	BM0538	839416	6383898	Rue Frédéric Mistral	38	23/02/2023	90 cm	14 m	8 m	Tige, haute ou demi	14h19	<i>Prunus dulcis</i>	Arbre isolé	Visible dans large intersection.	Intérêt faunistique ou floristique : Fruits ; Intérêt faunistique ou floristique : Essence locale disposant d'un large cortège d'espèces associées ; Expression ou préservation biodiversité : Résiduel des vergers d'amandiers en périphérie de la ville. ; Expression ou préservation nature en ville : Essence traditionnellement rurale ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage ; Cône de vue paysager : 150 m ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Conforter la limite ville – nature ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ; Protection contre les nuisances ;	EBC
EV230047	ZP0728	839426	6383571	Rue des Bleuets	40	23/02/2023	125 cm	4 m	6 m	Tige, haute ou demi	14h26	<i>Morus</i>	Groupe d'individus	Morus taillé avec soin en tonnelle traditionnelle, équilibré. Tailles bien réalisées, bonne espérance de maintien.	Intérêt faunistique ou floristique : Essence disposant d'un large cortège d'espèces associées ; Expression ou préservation nature en ville : Quartier peu arboré ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ;	EBC
EV230047	ZP0142	839453	6383482	Impasse des Contrebandiers	42	23/02/2023	225 cm	15 m	12 m	Tige, haute ou demi	14h38	<i>Pinus pinea</i>	Groupe d'individus	Ensemble de deux pins parasols dans un grand jardin, beau développement.	Intérêt faunistique ou floristique : Production de bois et pignons ; Intérêt faunistique ou floristique : Nourrit oiseaux et petits mammifères ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ;		EVP

BC	ParCad	X_m	Y_m	Rue	Identifiant Arbonaut	Date	Circo	Hauteur	Amplitude	Forme	Heure_photo	Essence	Situation	Commentaire	Valeur patrimoniale	Objectifs	Outils
EV230047	ZP0142	839446	6383480	Impasse des Contrebandiers	44	23/02/2023	225 cm	15 m	12 m	Tige, haute ou demi	14h38_02	<i>Pinus pinea</i>	Groupe d'individus	Ensemble de deux pins parasols dans un grand jardin, beau développement.	Intérêt faunistique ou floristique : Production de bois et pignons ; Intérêt faunistique ou floristique : Nourrit oiseaux et petits mammifères ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ;	EVP
EV230047	BT0129	838890	6383700	Impasse du Soleil	46	23/02/2023	150 cm	15 m	14 m	Tige, haute ou demi	14h51	<i>Sophora japonica</i>	Arbre isolé	Agrément le fond du paysage en vue depuis l'entrée du lotissement.	Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : 150 à 200 m ; Patrimonialité : Rareté des sophoras de grand gabarit, essence généralement moyennement longévité	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ; Protection contre les nuisances ;	EBC
EV230047	BP0364	838273	6384870	Rue Montaigne	48	23/02/2023	275 cm	20 m	10 m	Tige, haute ou demi	15h15	<i>Tilia</i>	Groupe d'individus	Hyper visible, mature, réduit relâche.	Intérêt faunistique ou floristique : Fleurs ; Intérêt faunistique ou floristique : Essence locale avec cortège faunistique et floristique associé ; Expression ou préservation biodiversité : Essence moyennement représentée dans la ville ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : > 160 m ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ; Protection contre les nuisances ;	EBC
EV230047	BP0364	838295	6384861	Chemin de Chomillac	50	23/02/2023	200 cm	25 m	12 m	Tige, haute ou demi	15h16	<i>Tilia</i>	Groupe d'individus	Hyper visible, mature, réduit relâche. même propriété que le numéro 48. Classer les deux individus et le jardin avec d'autres arbres non identifiables depuis l'extérieur.	Intérêt faunistique ou floristique : Fleurs ; Intérêt faunistique ou floristique : Essence locale avec cortège faunistique et floristique associé ; Expression ou préservation biodiversité : Essence moyennement représentée dans la ville ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : > 200 m ; Patrimonialité : Sujet ancien de très grand développement ;		EBC
EV230047	BP0358	838149	6385204	Rue Cyprien Cuchet	52	23/02/2023	275 cm	27 m	17 m	Tige, haute ou demi	15h20	<i>Populus</i>	Arbre isolé	Populus hyperdominant, très visible, installé dans station favorable.	Intérêt faunistique ou floristique : Favorise les espèces de ripisylves ; Expression ou préservation nature en ville : Essence de ripisylve intégrée dans un jardin ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : <200 m ; Identification paysagère, milieux humide : Ripisylve du Roublon ; Patrimonialité : Âge et développement imposant ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ; Protection contre les nuisances ; Préserver les éléments remarquables ;	EBC
EV230047	CP0074	837864	6385124	Chemin des Combes	54	23/02/2023	140 cm	18 m	13 m	Tige, haute ou demi	15h29	<i>Quercus robur</i>	Arbre isolé	Visible au débouché de trois voies	Intérêt faunistique ou floristique : Production de bois ; Intérêt faunistique ou floristique : Essence à très large cortège d'espèces associées ; Expression ou préservation biodiversité : Essence en recul, surtout en milieu urbain ; Expression ou préservation nature en ville : Arbre d'origine rurale ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : 100 m ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ;	EBC
EV230047	CP0337	837991	6384562	Allée Honoré Daumier	56	23/02/2023	200 cm	17 m	12 m	Tige, haute ou demi	15h35	<i>Pinus pinea</i>	Arbre isolé		Intérêt faunistique ou floristique : Production bois et pignons ; Intérêt faunistique ou floristique : Nourrit oiseaux et petits mammifères ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : 100 m ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ;	EBC
EV230047	CP0320	838140	6384613	Rue Jean-François Millet	58	23/02/2023	160 cm	15 m	13 m	Tige, haute ou demi	15h47	<i>Pinus pinea</i>	Arbre isolé		Intérêt faunistique ou floristique : Production bois et pignons ; Intérêt faunistique ou floristique : Nourrit oiseaux et petits mammifères ; Expression ou préservation biodiversité : Large cortège d'espèces associées ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ;	EBC
EV230047	CP0792	838083	6384725	Chemin des Grèzes	60	23/02/2023	190 cm	20 m	20 m	Tige, haute ou demi	15h53	<i>Cedrus atlantica</i>	Arbre isolé		Intérêt faunistique ou floristique : Nourrit oiseaux et petits mammifères ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : 100 m ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Conforter la limite ville – nature ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ;	EBC
EV230047	BP0326	838256	6384957	Rue Jean-Philippe Rameau	62	23/02/2023	100 cm	12 m	6 m	Tige, haute ou demi	15h57	<i>Abies concolor</i>	Arbre isolé	Arbre d'avenir. Essence peu représentée.	Intérêt faunistique ou floristique : Essence peu représentée ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ; Préserver les éléments remarquables ;	EBC
EV230047	BP0284	838136	6384997	Rue Jean-Philippe Rameau	64	23/02/2023	80 cm	15 m	9 m	Tige, haute ou demi	16h01	<i>Betula pendula</i>	Arbre isolé	Joli bouleau, essence peu représentée.	Intérêt faunistique ou floristique : Espèce peu représentée dans la ville ; Expression ou préservation biodiversité : Espèce peu représentée ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : 100 m ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Conforter la limite ville – nature ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ;	EBC
EV230047	BP0026	838056	6385016	Rue Rabelais	66	23/02/2023	250 cm	27 m	9 m	Fastigié	16h09	<i>Populus nigra "italica"</i>	Groupe d'individus	Gros peuplier d'Italie épargné par les bris, bien conformé, dynamique.	Intérêt faunistique ou floristique : Haie ; Intérêt faunistique ou floristique : essence locale accueillant faune de ripisylve ; Cône de vue paysager : 100 m ; Identification paysagère, milieux humide : Ripisylve terrasse du Roublon ; Patrimonialité : Maturité associée à un imposant développement ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Conforter la limite ville – nature ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ;	EBC
EV230047	AR0321	838146	6385698	Chemin de Beauséjour	68	23/02/2023	190 cm	25 m	12 m	Tige, haute ou demi	16h22	<i>Platanus x hispanica</i>	Arbre isolé		Expression ou préservation biodiversité : Accueil de nombreuses espèces d'oiseaux, mammifères et insectes, plantes épiphytes ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ;	EBC
EV230047	AR0151	838233	6385728	Rue André Ducatez	70	23/02/2023	190 cm	20 m	15 m	Tige, haute ou demi	16h30	<i>Pinus pinea</i>	Arbre isolé		Intérêt faunistique ou floristique : Production bois et pignons ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ;	EBC
EV230047	AM0108	837996	6385892	Petit Chemin de Sarda	72	23/02/2023	240 cm	22 m	10 m	Tige, haute ou demi	16h37	<i>Abies pinsapo</i>	Arbre isolé	Essence peu représentée	Intérêt faunistique ou floristique : Essence rarement représentée dans la ville ; Patrimonialité : Âge de l'arbre et grand développement ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ; Préserver les éléments remarquables ;	EBC
EV230047	AM9201	837815	6385864	Avenue du Teil	74	23/02/2023	210 cm	16 m	15 m	Tige, haute ou demi	16h51	<i>Sophora japonica</i>	Groupe d'individus	Visible de très loin par sa position et son gabarit rare.	Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : 200 m ; Patrimonialité : Sujet ancien et de grand développement pour cette essence ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ;	EBC
EV230047	AM0005	837438	6385891	Vieille Route du Teil	76	23/02/2023	270 cm	20 m	16 m	Tige, haute ou demi	17h00	<i>Cedrus libani</i>	Arbre isolé	Forme une demie voute sur l'avenue, très en vue.	Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : 200 m ; Patrimonialité : Dimensions imposantes marqueur du paysage ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Maintenir des points de repères visuels ;	EBC
EV230047	YE0674	837014	6386061	Allée des Pins	78	23/02/2023	210 cm	15 m	12 m	Tige, haute ou demi	17h08	<i>Tilia</i>	Groupe d'individus	Installé sur un grand terrain avec bâtiment à l'abandon.	Intérêt faunistique ou floristique : Fleurs ; Expression ou préservation nature en ville ; Terrain en déprise ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : 200 m ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Maintenir des points de repères visuels ;	EBC
EV230047	YE0477	836890	6386055	Vieille Route du Teil	80	23/02/2023	209 cm	20 m	13 m	Tige, haute ou demi	17h11	<i>Cedrus atlantica</i>	Groupe d'individus	Adulte avec avenir.	Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : > 50 m ; Patrimonialité : Âge et développement de l'arbre avec toute son intégrité ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ; Préserver les éléments remarquables ;	EBC
EV230047	YE0536	837024	6386246	Impasse du Mazet	82	23/02/2023	150 cm	15 m	11 m	Pleureur	17h18	<i>Salix babylonica</i>	Arbre isolé	Essence peu représentée.	Intérêt faunistique ou floristique : Essence peu représentée ; Identification paysagère, milieux humide : Essence inféodée au milieu humide, en parfaite adéquation avec la terrasse du Roublon ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Conforter la limite ville – nature ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ;	EBC
EV230047	AN0283	836657	6385847	Chemin des Peupliers	84	23/02/2023	180 cm	16 m	12 m	Tige, haute ou demi	17h26	<i>Pinus pinea</i>	Arbre isolé	Peu d'arbres dans le voisinage.	Intérêt faunistique ou floristique : Production bois et pignons ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : 100 m ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ;	EBC
EV230047	AP0123	837711	6385622	Avenue John Kennedy	86	23/02/2023	330 cm	30 m	25 m	Tige, haute ou demi	17h42	<i>Platanus x hispanica</i>	Groupe d'individus	En vue sur un des axes de circulation les plus fréquentés. Très grand développement. Forme un groupe à classer avec son voisin le numéro 88.	Intérêt faunistique ou floristique : Essence locale disposant d'un cortège important ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : 500 m ; Patrimonialité : Âge et taille d'un sujet disposant d'une bonne espérance de maintien ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ; Préserver les éléments remarquables ;	EBC
EV230047	AP0123	837716	6385638	Avenue John Kennedy	88	23/02/2023	330 cm	25 m	25 m	Tige, haute ou demi	17h42	<i>Platanus x hispanica</i>	Groupe d'individus	En vue sur un des axes de circulation les plus fréquentés. Très grand développement. Forme un groupe à classer avec son voisin le numéro 88.	Intérêt faunistique ou floristique : Essence locale disposant d'un cortège important ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : 500 m ; Patrimonialité : Âge et taille d'un sujet disposant d'une bonne espérance de maintien ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ; Préserver les éléments remarquables ;	EBC
EV230047	AP0184	837840	6385703	Rue André Ducatez	90	23/02/2023	360 cm	35 m	28 m	Tige, haute ou demi	17h49	<i>Platanus x hispanica</i>	Peuplement	Imposant platane de parc à classer individuellement et au sein d'un groupe avec le boisement de platanes du parc, aux dimensions légèrement inférieures et dans un état sanitaire un peu plus aléatoire.	Intérêt faunistique ou floristique : Essence locale disposant d'un cortège important ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Patrimonialité : Taille et âge de cet arbre ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ; Protection contre les nuisances ; Préserver les éléments remarquables ;	EBC

BC	ParCad	X_m	Y_m	Rue	Identifiant Arbonaut	Date	Circo	Hauteur	Amplitude	Forme	Heure_photo	Essence	Situation	Commentaire	Valeur patrimoniale	Objectifs	Outils
EV230047	AL0087	838032	6386171	Petit Chemin de Sarda	92	23/02/2023	360 cm	28 m	17 m	Tige, haute ou demi	18h03	<i>Tilia</i>	Groupe d'individus	Grand tilleul réduit-relâche. Très en vue.	Intérêt faunistique ou floristique : Récolte des fleurs ; Intérêt faunistique ou floristique : Pour les abeilles, mellifère ; Expression ou préservation biodiversité ; Favorable aux hyménoptères et insectes butineurs ; Expression ou préservation nature en ville : Maintien de la nourriture pour des insectes ; Bien-être, fraîcheur ; Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : 100 m ; Patrimonialité : Développement et âge du sujet couplés à une bonne espérance de maintien.	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ; Préserver les éléments remarquables ;	EBC
EV230047	AL0003	837927	6386326	Allée Saint-Roch	94	23/02/2023	330 cm	30 m	19 m	Tige, haute ou demi	18h15	<i>Platanus x hispanica</i>	Arbre isolé	Platane réduit relâche de grand développement proche d'un bâtiment privé en déshérence.	Intérêt faunistique ou floristique : Essence locale disposant d'un large cortège associé ; Bien-être, fraîcheur ; Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : 150 m ; Patrimonialité : Arbre imposant, âgé avec bonne espérance de maintien	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ;	EBC
EV230047	AS0200	838464	6386186	Chemin de la Dame	96	20/02/2023	300 cm	25 m	25 m	Tige, haute ou demi	17h39	<i>Platanus x hispanica</i>	Arbre isolé		Intérêt faunistique ou floristique : Essence locale avec large cortège associé ; Bien-être, fraîcheur ; Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : 200 m ; Patrimonialité : Imposant sujet âgé avec bonne espérance de maintien ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Protection contre les nuisances ; Préserver les éléments remarquables ;	EBC
EV230047	AY0058	840538	6386046	Route de Saint-Gervais	98	06/12/2022	280 cm	18 m	12 m	Tige, haute ou demi	16h44	<i>Quercus robur</i>	Peuplement	Cornier, réduit-relâche.	Intérêt faunistique ou floristique : Haie, limite parcellaire ; Intérêt faunistique ou floristique : Maintien d'une essence en recul, témoin ; Expression ou préservation biodiversité : Multiples habitats microfaune, flore, chiroptères, oiseaux, insectes, mammifères... ; Expression ou préservation nature en ville : Avancée forte des zones urbanisées dans son voisinage ; Cône de vue paysager : 100 m ; Patrimonialité : Âge et taille, anciennes pratiques et découpage foncier ;		EBC
EV230047	AY0400	840408	6385954	Route de Saint-Gervais	100	06/12/2022	180 cm	15 m	15 m	Tige, haute ou demi	16h39	<i>Cedrus atlantica</i>	Arbre isolé		Cône de vue paysager : 150 m ;		EBC
EV230047	AY0175	840317	6385935	Route de Saint-Gervais	102	06/12/2022	290 cm	25 m	13 m	Tige, haute ou demi	16h38	<i>Quercus robur</i>	Peuplement	Comme le 98 en plus dégradé et retrait de la route.	Intérêt faunistique ou floristique : Bois ; Intérêt faunistique ou floristique : Maintien d'une essence en recul, témoin ; Expression ou préservation biodiversité : Multiples habitats microfaune, flore, chiroptères, oiseaux, insectes, mammifères... ; Expression ou préservation nature en ville : Avancée forte des zones urbanisées dans son voisinage ; Cône de vue paysager : 100 m ; Patrimonialité : Âge et taille, anciennes pratiques et découpage foncier ;	Conforter la limite ville – nature ; Préserver la diversité des paysages aggro ;	EBC
EV230047	BE0245	840079	6385701	Route de Saint-Gervais	104	06/12/2022	170 cm	25 m	Sans objet	Tige, haute ou demi	16h26	<i>Cedrus atlantica glauca</i>	Peuplement	Groupe de 12 cèdres de l'Atlas au moins, formant un peuplement remarquablement réussi sur 1350m2. À classer en groupe. Pas de sujet dominant à marquer individuellement.	Intérêt faunistique ou floristique : Nourrit et abrite oiseaux et petits mammifères ; Bien-être, fraîcheur : Ilot boisé, point de fraîcheur, ombrage, filtration poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : 100 m ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Protection contre les nuisances ;	EBC
EV230047	AX0487	839832	6385631	Chemin de Gery	106	06/12/2022	180 cm	15 m	12 m	Tige, haute ou demi	16h23	<i>Cedrus atlantica</i>	Groupe d'individus	Habillage vert du carrefour, dans la zone moyennement arborée.	Intérêt faunistique ou floristique : Abrite et nourrit oiseaux et petits mammifères ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières ; Cône de vue paysager : 100 m ;		EBC
EV230047	BE0241	840145	6385374	Chemin Sous Géry	108	06/12/2022	330 cm	27 m	18 m	Tige, haute ou demi	15h44	<i>Cedrus atlantica</i>	Groupe d'individus	Port inhabituel.	Intérêt faunistique ou floristique : Abrite et nourrit oiseaux et petits mammifères ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : 100 m ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ;	EBC
EV230047	CM0183	840236	6385409	Rue du Dauphiné	110	06/12/2022	160 cm	17 m	14 m	Tige, haute ou demi	15h39	<i>Pinus pinea</i>	Groupe d'individus		Intérêt faunistique ou floristique : Pignons et bois ; Intérêt faunistique ou floristique : Abrite et nourrit oiseaux et petits mammifères. Cortège associé important ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ;	EBC
EV230047	CM0106	840279	6385325	Chemin Sous Géry	112	06/12/2022	190 cm	20 m	15 m	Tige, haute ou demi	15h37	<i>Cedrus libani</i>	Arbre isolé		Intérêt faunistique ou floristique : Abrite et nourrit oiseaux et petits mammifères ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : 100 m ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ;	EBC
EV230047	ZK0401	841009	6385260	Chemin de Margerie	114	24/02/2023	160 cm	20 m	18 m	Cépée, multi-troncs	09h46	<i>Celtis australis</i>	Arbre isolé	Grosse cèpée de celtis visible depuis la route d'entrée en ville quartier de Chabrilan.	Intérêt faunistique ou floristique : Fournit gîte et nourriture à l'avifaune locale ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Patrimonialité : Âge, taille et dimension au milieu d'un parc constitué autour du couvent des ursulines ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ; Préserver les éléments remarquables ; Intérêt historique ou patrimonial ;	EBC
EV230047	ZK0374	841117	6385229	Allée des Ursulines	116	24/02/2023	300 cm	35 m	23 m	Tige, haute ou demi	09h54	<i>Pinus nigra</i>	Groupe d'individus	Sur talus, fourche saine 6 m. Imposant, rare, situation exceptionnelle.	Intérêt faunistique ou floristique : Essence assez peu représentée, cortège de petits mammifères ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Patrimonialité : Site couvert des Ursulines. Âge et dimensions ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ; Préserver les éléments remarquables ; Intérêt historique ou patrimonial ;	EBC
EV230047	ZK0376	841060	6385152	Allée des Ursulines	118	24/02/2023	950 cm	35 m	15 m	Cépée, multi-troncs	10h02	<i>Sequoia sempervirens</i>	Arbre isolé	Cépée développée et équilibrée de 4 séquoia	Intérêt faunistique ou floristique : Essence rare, adaptée ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Patrimonialité : Site du couvent des ursulines, âge et dimensions ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ; Préserver les éléments remarquables ; Intérêt historique ou patrimonial ;	EBC
EV230047	AX0209	839863	6385757	Rue Mme de Sévigné	120	24/02/2023	400 cm	35 m	23 m	Tige, haute ou demi	10h49	<i>Populus</i>	Groupe d'individus	Ripisylve	Intérêt faunistique ou floristique : Essence locale associé à un large cortège insectes, chiroptères champignons, épiphytes ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : 200 m ; Identification paysagère, milieux humide ; Ripisylve du Jabron ; Patrimonialité : Âge et dimensions ;		EVP
EV230047	AX0209	839838	6385689	Chemin de Gery	122	24/02/2023	300 cm	30 m	23 m	Tige, haute ou demi	10h59	<i>Populus</i>	Groupe d'individus	Ripisylve	Intérêt faunistique ou floristique : Essence locale associé à un large cortège insectes, chiroptères champignons, épiphytes ; Expression ou préservation nature en ville : Préservation du reliquat de la ripisylve du Jabron ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : 200 m ; Identification paysagère, milieux humide ; Ripisylve du Jabron 2e ligne ; Patrimonialité : Âge et dimensions inhabituelles pour l'essence ;		EVP
EV230047	BH0297	839775	6385401	Rue de Freycinet	124	24/02/2023	270 cm	25 m	12 m	Tige, haute ou demi	11h10	<i>Platanus x hispanica</i>	Alignement	Alignement double de 13 platanes au sud et 11 au nord depuis le portail. Complémentaire et cohérent avec l'esprit des mesures de protection des arbres d'alignements publics. Associé à un parc alternant alignements, bosquets et pelouses.	Intérêt faunistique ou floristique : Marqueur foncier entrée de domaine ; Intérêt faunistique ou floristique : Essence locale associée à un large cortège. Epiphytes dans les cavités ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : 100 m ; Patrimonialité : Historique de propriété ancienne ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ; Protection contre les nuisances ; Préserver les éléments remarquables ; Intérêt historique ou patrimonial ;	EVP
EV230047	BE0217	839882	6385414	Avenue d'Espoulette	126	24/02/2023	270 cm	25 m	14 m	Tige, haute ou demi	11h08	<i>Cedrus atlantica glauca</i>	Arbre isolé	Participe de l'habillage de cèdres de la route d'Espoulette comprenant les cèdres numéros 126, 128, 130, 132, 134, 136, 138, 140, 142. Marqueurs forts du paysage du quartier.	Intérêt faunistique ou floristique : Nourrit et abrite petits mammifères et oiseaux ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : 500 m ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ;	EVP
EV230047	BE0147	839981	6385354	Avenue d'Espoulette	128	24/02/2023	270 cm	22 m	14 m	Tige, haute ou demi	11h22_02	<i>Cedrus atlantica glauca</i>	Arbre isolé	Participe de l'habillage de cèdres de la route d'Espoulette comprenant les cèdres numéros 126, 128, 130, 132, 134, 136, 138, 140, 142. Marqueurs forts du paysage du quartier.	Intérêt faunistique ou floristique : Nourrit et abrite petits mammifères et oiseaux ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : 500 m ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ;	EVP
EV230047	BE0147	839968	6385360	Avenue d'Espoulette	130	24/02/2023	400 cm	25 m	14 m	Tige, haute ou demi	11h22	<i>Cedrus atlantica glauca</i>	Arbre isolé	Participe de l'habillage de cèdres de la route d'Espoulette comprenant les cèdres numéros 126, 128, 130, 132, 134, 136, 138, 140, 142. Marqueurs forts du paysage du quartier.	Intérêt faunistique ou floristique : Nourrit et abrite petits mammifères et oiseaux ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : 500 m ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ;	EVP
EV230047	BE0198	840084	6385311	Avenue d'Espoulette	132	24/02/2023	270 cm	25 m	14 m	Tige, haute ou demi	11h27	<i>Cedrus atlantica glauca</i>	Arbre isolé	Participe de l'habillage de cèdres de la route d'Espoulette comprenant les cèdres numéros 126, 128, 130, 132, 134, 136, 138, 140, 142. Marqueurs forts du paysage du quartier.	Intérêt faunistique ou floristique : Nourrit et abrite petits mammifères et oiseaux ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : 500 m ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ;	EVP
EV230047	BE0207	840127	6385295	Avenue d'Espoulette	134	24/02/2023	150 cm	23 m	14 m	Tige, haute ou demi	11h32	<i>Cedrus atlantica glauca</i>	Arbre isolé	Participe de l'habillage de cèdres de la route d'Espoulette comprenant les cèdres numéros 126, 128, 130, 132, 134, 136, 138, 140, 142. Marqueurs forts du paysage du quartier.	Intérêt faunistique ou floristique : Nourrit et abrite petits mammifères et oiseaux ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : 500 m ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ;	EVP
EV230047	BE0207	840125	6385297	Avenue d'Espoulette	136	24/02/2023	195 cm	25 m	14 m	Tige, haute ou demi	11h34	<i>Cedrus atlantica glauca</i>	Arbre isolé	Participe de l'habillage de cèdres de la route d'Espoulette comprenant les cèdres numéros 126, 128, 130, 132, 134, 136, 138, 140, 142. Marqueurs forts du paysage du quartier.	Intérêt faunistique ou floristique : Nourrit et abrite petits mammifères et oiseaux ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : 500 m ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ;	EVP
EV230047	BE0198	840111	6385309	Avenue d'Espoulette	138	24/02/2023	150 cm	25 m	14 m	Tige, haute ou demi	11h32	<i>Cedrus atlantica glauca</i>	Groupe d'individus	Participe de l'habillage de cèdres de la route d'Espoulette comprenant les cèdres numéros 126, 128, 130, 132, 134, 136, 138, 140, 142. Marqueurs forts du paysage du quartier.	Intérêt faunistique ou floristique : Nourrit et abrite petits mammifères et oiseaux ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : 500 m ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ;	EVP

BC	ParCad	X_m	Y_m	Rue	Identifiant Arbonaut	Date	Circo	Hauteur	Amplitude	Forme	Heure_photo	Essence	Situation	Commentaire	Valeur patrimoniale	Objectifs	Outils	
EV230047	BE0198	840116	6385314	Avenue d'Espoulette	140	24/02/2023	130 cm	23 m	14 m	Tige, haute ou demi	11h38	<i>Cedrus atlantica glauca</i>	Groupe d'individus	Participe de l'habillage de cèdres de la route d'Espoulette comprenant les cèdres numéros 126, 128, 130, 132, 134, 136, 138, 140, 142. Marqueurs forts du paysage du quartier.	Intérêt faunistique ou floristique : Nourrit et abrite petits mammifères et oiseaux ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : 150 m ;		EVP	
EV230047	BE0198	840110	6385315	Avenue d'Espoulette	142	24/02/2023	180 cm	27 m	14 m	Tige, haute ou demi	11h38	<i>Cedrus atlantica glauca</i>	Groupe d'individus	Participe de l'habillage de cèdres de la route d'Espoulette comprenant les cèdres numéros 126, 128, 130, 132, 134, 136, 138, 140, 142. Marqueurs forts du paysage du quartier.	Intérêt faunistique ou floristique : Nourrit et abrite petits mammifères et oiseaux ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : 150 m ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ;	EVP	
EV230047	BE0023	840069	6385435	Chemin de la Resse	144	24/02/2023	270 cm	25 m	15 m	Tige, haute ou demi	11h44	<i>Cedrus atlantica</i>	Arbre isolé	Participe de l'habillage de cèdres de la route d'Espoulette.	Intérêt faunistique ou floristique : Nourrit et abrite petits mammifères et oiseaux ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : 100 m ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ;	EBC	
EV230047	CM0109	840190	6385346	Chemin Sous Géry	146	06/12/2022	270 cm	16 m	11 m	Tige, haute ou demi	15h39	<i>Pinus pinea</i>	Groupe d'individus	Pin bien visible isolé dans sa strate.	Intérêt faunistique ou floristique : Pignons et bois ; Intérêt faunistique ou floristique : Large cortège associé, nourrit oiseaux et petits mammifères ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : 150 m ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ;	EBC	
EV230047	ZH0519	840668	6387822	Chemin du Bois de Laud	148	24/02/2023	280 cm	25 m	30 m	Tige, haute ou demi	15h12	<i>Quercus robur</i>	Groupe d'individus	Arbre de grand développement visible de loin dans la plaine, et formant voute au dessus de la route.	Intérêt faunistique ou floristique : Haie rurale, limites cadastrales ; Intérêt faunistique ou floristique : Habitat pour un très large cortège ; Expression ou préservation biodiversité : Essence en fort recul ; Cône de vue paysager : 150 m ; Patrimonialité : Âge et dimensions ;	Conforter la limite ville – nature ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ; Préserver les éléments remarquables ;	EBC	
EV230047	ZH0376	840560	6387606	Chemin du Bois de Laud	150	24/02/2023	250 cm	15 m	11 m	Tige, haute ou demi	15h20	<i>Quercus robur</i>	Arbre isolé	Fort visibilité, arbre isolé en bordure de champ, relique paysage rural.	Intérêt faunistique ou floristique : Marque les limites foncières, usage de haie ; Intérêt faunistique ou floristique : Très large cortège associé, habitats multiples ; Expression ou préservation biodiversité : Essence en fort recul ; Cône de vue paysager : 500 m ;	Conforter la limite ville – nature ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir des points de repères visuels ; Préserver les éléments remarquables ;	EBC	
EV230047	ZD0610	840818	6388098	Chemin du Bois de Laud	152	16/02/2023	210 cm	25 m	13 m	Tige, haute ou demi	11h59	<i>Platanus x hispanica</i>	Alignement	Double alignement de 15 & 14 platanes en port libre, visible de loin en particulier depuis l'ouest. À maintenir en cohérence avec l'esprit de protection des alignements publics.	Intérêt faunistique ou floristique : Marqueurs fonciers, entrée de propriété ; Intérêt faunistique ou floristique : Très large cortège associé ; Expression ou préservation nature en ville ; Préserver la nature de l'extension urbaine ; Cône de vue paysager : 500 m ; Patrimonialité : Âge et dimensions ;	Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir des points de repères visuels ; Préserver les éléments remarquables ; Intérêt historique ou patrimonial ;	EVP	
EV230047	ZH0376	840617	6387739	Chemin du Bois de Laud	154	16/02/2023	300 cm	25 m	18 m	Branchus à la base	11h50	<i>Quercus robur</i>	Arbre isolé	Chêne de haie, en cours d'isolement.	Intérêt faunistique ou floristique : Haie rurale, marqueur de limites cadastrales ; Intérêt faunistique ou floristique : Très large cortège associé ; Expression ou préservation biodiversité : Essence en fort recul ; Expression ou préservation nature en ville ; Préserver la nature de l'extension urbaine ; Cône de vue paysager : 500 m ; Patrimonialité : Âge et dimensions ;	Conforter la limite ville – nature ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir des points de repères visuels ; Préserver les éléments remarquables ;	EBC	
EV230047	AX0559	839927	6386293	Rue du 5 Décembre	156	25/02/2023	0 cm	25 m		Sans objet	Tige, haute ou demi	10h50	<i>Platanus x hispanica</i>	Alignement	Alignement double de platanes réduits-relâche, état sanitaire moyen, très visibles depuis les voies d'entrées de la ville. Quelques petits sujets de remplacement.	Intérêt faunistique ou floristique : Marqueur du paysage pour une entrée de propriété ; Intérêt faunistique ou floristique : Large cortège local associé au platane et aux arbres matures ; Cône de vue paysager : 500 m ; Patrimonialité : Marque le paysage foncier et agricole, affirmation durable de propriété destinée à être vue ;	Conforter la limite ville – nature ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir des points de repères visuels ;	EVP
EV230047	AE0196	839460	6386343	Chemin de Narbonne et de Mondésir	160	16/02/2023	130 cm	7 m	10 m	Tige, haute ou demi	10h59	<i>Salix</i>	Arbre isolé	En tonnelle, couleur des rameaux flamboyante.	Intérêt faunistique ou floristique : Ombrage traditionnel façade de maison ; Intérêt faunistique ou floristique : Essence assez peu représentée ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ;	EBC	
EV230047	AV0743	839234	6385933	Rue Monnaie Vieille	162	24/02/2023	300 cm	15 m	20 m	Tige, haute ou demi	12h12	<i>Taxus baccata</i>	Arbre isolé	Duo d'ifs perchés en relation avec l'église voisine les carmes, sur la zone de limite de la vieille ville.	Intérêt faunistique ou floristique : Associés aux lieux de cultes ; Expression ou préservation biodiversité : Essence peu représentée ; Cône de vue paysager : 50 m en hyper centre minéralisé ; Patrimonialité : Associé à l'histoire de la vieille ville et de la chapelle des Carmes ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ; Intérêt historique ou patrimonial ;	EBC	
EV230047	AH0281	838952	6386301	Place d'Armes	164	24/02/2023	120 cm	30 m	15 m	Tige, haute ou demi	16h35	<i>Sequoia sempervirens</i>	Groupe d'individus	Élément d'un groupe de 4 séquoias de parc formant une unité visuelle d'avenir.	Expression ou préservation biodiversité : Essence peu représentée ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : 100 m ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ;	EVP	
EV230047	AH0336	838849	6386322	Chemin du Pêcher	166	24/02/2023	300 cm	35 m		Sans objet	Tige, haute ou demi	16h41	<i>Platanus x hispanica</i>	Groupe d'individus	Le plus imposant individu d'un groupe de 8 platanes réduits relâches.	Intérêt faunistique ou floristique : Essence locale à large cortège associé ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ; Protection contre les nuisances ;	EBC
EV230047	AH0087	838870	6386418	Rue Marius Milou	170	24/02/2023	250 cm	15 m	15 m	Tige, haute ou demi	16h55	<i>Aesculus hippocastanum</i>	Arbre isolé		Intérêt faunistique ou floristique : Essence peu représentée ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ; Protection contre les nuisances ;	EBC	
EV230047	AH0084	838923	6386487	Chemin du Pêcher	172	24/02/2023	135 cm	20 m	15 m	Tige, haute ou demi	16h59	<i>Fagus sylvatica purpurea</i>	Groupe d'individus	À classer avec son voisin.	Intérêt faunistique ou floristique : Essence très peu représentée ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ;	EVP	
EV230047	AC0466	839210	6386675	Rue Bela Bartok	174	24/02/2023	90 cm	20 m	14 m	Cépée, multi-troncs	16h21	<i>Sequoia sempervirens</i>	Groupe d'individus	Séquoia multi troncs, visible de loin.	Expression ou préservation biodiversité : Essence peu représentée ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : 100 m ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ;	EBC	
EV230047	AC0221	839127	6386897	Rue du Docteur Jeune	176	24/02/2023	270 cm	10 m	10 m	Pleureur	16h13	<i>Salix babylonica</i>	Arbre isolé		Intérêt faunistique ou floristique : Associé à un cortège étendu de ripisylve ; Cône de vue paysager : 50 m ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ;	EBC	
EV230047	AD0325	839756	6387033	Chemin des Sauviers	178	24/02/2023	500 cm	16 m	27 m	Boule	15h58	<i>Quercus robur</i>	Arbre isolé	Très gros chêne rattrapé par l'urbanisation, avec une amplitude imposante, rare.	Intérêt faunistique ou floristique : Essence en recul ; Expression ou préservation biodiversité : Habitats pour un cortège varié, oiseaux, petits mammifères, chiroptères, insectes ; Expression ou préservation nature en ville ; Reliquat d'une zone rurale ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : 100 m ; Patrimonialité : Âge et dimension, arbre témoin ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Conforter la limite ville – nature ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ; Préserver les éléments remarquables ; Intérêt historique ou patrimonial ;	EBC	
EV230047	ZH0780	840125	6387358	Chemin des Catalins à Mondésir	180	06/12/2022	250 cm	20 m	18 m	Tige, haute ou demi	16h38	<i>Quercus robur</i>	Groupe d'individus	Gros chêne d'intérêt inclus dans un groupe plus ordinaire en limite avec les zones rurales.	Intérêt faunistique ou floristique : Bois ; Intérêt faunistique ou floristique : Associé à un large cortège faunistique et floristique ; Expression ou préservation biodiversité : Offre de nombreux habitats aux insectes oiseaux, chiroptères et petits mammifères ; Expression ou préservation nature en ville ; Arbre relique de parcelles rurales agricoles ou boisées ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Conforter la limite ville – nature ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ; Protection contre les nuisances ;	EBC	
EV230047	ZD0483	839689	6387433	Avenue des Catalins	182	24/02/2023	300 cm	13 m	14 m	Tige, haute ou demi	14h32	<i>Tilia</i>	Groupe d'individus	Essence peu représentée dans ces dimensions. Taillé en têtes de chat. Relâche lors de la visite. Visible dans grand rond-point, dans une zone où l'urbanisation se densifie.	Intérêt faunistique ou floristique : Fleurs ; Intérêt faunistique ou floristique : Essence mellifère, propice aux butineurs ; Expression ou préservation biodiversité : Associée à un large cortège local ; Expression ou préservation nature en ville ; Antérieur à la forte urbanisation en cours ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : 150 m ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Conforter la limite ville – nature ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ;	EBC	
EV230047	ZC0360	839940	6387903	Chemin des Fontjarus	184	24/02/2023	330 cm	25 m	21 m	Tige, haute ou demi	14h41	<i>Quercus robur</i>	Groupe d'individus	Arbre mitoyen	Intérêt faunistique ou floristique : Bois, limite cadastrale ; Intérêt faunistique ou floristique : Essence en recul ; Expression ou préservation biodiversité : Large cortège faunistique et floristique associé ; Expression ou préservation nature en ville ; Relique du passé rural des parcelles voisines ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : 300 m ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Conforter la limite ville – nature ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ;	EBC	
EV230047	C0019	837723	6386652	Chemin de la Fonderie	186	24/02/2023	90 cm	20 m	26 m	Cépée, multi-troncs	18h03	<i>Juglans regia</i>	Arbre isolé	Fruiter de grand développement dans un secteur en densification de l'urbanisation.	Intérêt faunistique ou floristique : Fruits ; Intérêt faunistique ou floristique : Essence peu représentée en ville ; Expression ou préservation nature en ville ; Origine agricole de l'arbre ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : 150 m ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Conforter la limite ville – nature ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ;	EBC	
EV230047	AI0146	838346	6386367	Avenue de Rochemaure	188	24/02/2023	270 cm	18 m	10 m	Tige, haute ou demi	18h09	<i>Magnolia grandiflora</i>	Groupe d'individus	À classer avec le numéro 214	Intérêt faunistique ou floristique : Essence peu présente dans la ville ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : 250 m ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ;	EVP	
EV230047	AI0477	838229	6386484	Rue Emma Allègre	190	24/02/2023	270 cm	30 m	16 m	Branchus à la base	18h21_02	<i>Platanus x hispanica</i>	Arbre isolé	Beaucoup d'avenir, forme libre rare.	Intérêt faunistique ou floristique : Essence locale à large cortège associé ; Expression ou préservation biodiversité : Offre de nombreux habitats, aux oiseaux, insectes, chiroptères... ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : 200 m ; Patrimonialité : Âge et taille du sujet avec de l'avenir ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ; Préserver les éléments remarquables ;	EBC	
EV230047	AI0408	838185	6386650	Rue Pierre Mendès France	192	24/02/2023	80 cm	10 m	9 m	Pleureur	17h51	<i>Salix matsudana</i>	Arbre isolé	Essence très peu représentée, curiosité, croissance lente.	Intérêt faunistique ou floristique : Essence très peu représentée ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ;	EBC	

BC	ParCad	X_m	Y_m	Rue	Identifiant Arbonaut	Date	Circo	Hauteur	Amplitude	Forme	Heure_photo	Essence	Situation	Commentaire	Valeur patrimoniale	Objectifs	Outils
EV230047	AI0283	838361	6386577	Chemin de Saillens	194	24/02/2023	300 cm	30 m	12 m	Tige, haute ou demi	18h00	<i>Populus x canescens</i>	Arbre isolé	Peuplier ultra dominant dans le paysage malgré un épointage de la couronne récent. L'épointage est peu favorable au peuplier, son espérance de maintien peut être réduite. Il reste un sujet patrimonial au développement impressionnant.	Intérêt faunistique ou floristique : Habitats multiples pour large cortège associé ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : 300 m ; Patrimonialité : Âge et dimensions exceptionnelles ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ; Préserver les éléments remarquables ;	EBC
EV230047	AI0030	838292	6386794	Place Gutenberg	196	24/02/2023	270 cm	10 m	9 m	Pleureur	17h46	<i>Salix babylonica</i>	Arbre isolé	Saule pleureur de gros diamètre, sinueux, dans quartier peu arboré.	Intérêt faunistique ou floristique : Associé à un cortège en lien avec les rivières locales ; Cône de vue paysager : 50 m ;	Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ;	EBC
EV230047	ZD0611	840633	6388175	Chemin des Clées	198	24/02/2023	200 cm	15 m	Sans objet	Branchus à la base	14h51	<i>Quercus robur</i>	Alignement	Alignement de Quercus Robur, 10 chênes courts de talus, évasés, bas branchus, valeur d'usage de haie, interface rural/urbain. Alignement maintenu le long d'un lotissement avec une bonne intégrité, peu fréquent. Longueur de l'alignement depuis le premier arbre : 95 m. Classement proposé en EBC linéaire.	Intérêt faunistique ou floristique : Marqueur foncier ; Intérêt faunistique ou floristique : Essence en recul, large cortège associé ; Expression ou préservation biodiversité : Multiples habitats pour oiseaux, chiroptères, petits mammifères, insectes... ; Expression ou préservation nature en ville : Marque la limite de l'urbanisation ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : 250 m ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Conforter la limite ville – nature ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ;	EVP
EV230047	ZH0375	840260	6387631	Chemin des Catalins	200	24/02/2023	250 cm	20 m	15 m	Tige, haute ou demi	15h01	<i>Quercus robur</i>	Peuplement	Chêne dominant sur pente, gros gabarit, rétention du sol, protection de la route. Le protéger individuellement et par suite la parcelle boisée où il est inclus.	Intérêt faunistique ou floristique : Protection et maintien du talus ; Intérêt faunistique ou floristique : Essence et gabarit associé à un large cortège, essence en recul ; Expression ou préservation biodiversité : Multiples habitats ; Expression ou préservation nature en ville : Reliquats de pratiques rurales et de boisements ; Bien-être, fraîcheur : Sécurise les talus. Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ;	Conforter la limite ville – nature ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Protection contre les nuisances ;	EBC
EV230047	ZH0518	840684	6387841	Chemin du Bois de Laud	202	24/02/2023	400 cm	11 m	7 m	Branchus à la base	15h10	<i>Quercus robur</i>	Peuplement	Chêne Habitat sénescence, sans risque pour la voie de circulation. chiroptères, oiseaux, pics, insectes, champignons, épiphytes...+++ À protéger pour son rôle dans la chaîne écologique. Mise en défends à proposer au besoin.	Intérêt faunistique ou floristique : Chêne cornier, ancienne trogne ; Intérêt faunistique ou floristique : Chêne sénescence rare, de gros diamètre ; Expression ou préservation biodiversité : Maximum d'habitats maintenus sans risques pour le public ; Expression ou préservation nature en ville : Aucun arbre de ce type en ville ; Patrimonialité : Âge, dimension, rareté ;	Conforter la limite ville – nature ; Préserver les éléments remarquables ; Intérêt historique ou patrimonial ;	EBC
EV230047	AD0019	839756	6386977	Chemin des Sauviers	204	24/02/2023	350 cm	30 m	17 m	Tige, haute ou demi	15h58_02	<i>Tilia</i>	Arbre isolé	Grand tilleul réduit-relâche, de très gros gabarit, visible de loin, bonne espérance de maintien dans quartier densifié.	Intérêt faunistique ou floristique : Fleurs, mellifère ; Intérêt faunistique ou floristique : Mellifère ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : 100 m ; Patrimonialité : Âge et dimensions imposantes ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ; Protection contre les nuisances ; Préserver les éléments remarquables ;	EBC
EV230047	AH0334	838882	6386366	Chemin du Pêcher	206	24/02/2023	90 cm	12 m	13 m	Tige, haute ou demi	16h52	<i>Sophora japonica</i>	Groupe d'individus	Sophora bien développé à proximité de l'hypercentre, dans quartier d'immeubles dense.	Cône de vue paysager : 50 m ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ;	EBC
EV230047	AH0084	838923	6386484	Chemin du Pêcher	210	24/02/2023	135 cm	18 m	15 m	Tige, haute ou demi	16h59	<i>Fagus sylvatica purpurea</i>	Groupe d'individus	À classer avec son voisin.	Intérêt faunistique ou floristique : Essence très peu représentée ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ;	EVP
EV230047	AI0146	838241	6386367	Avenue de Rochemaure	214	24/02/2023	270 cm	20 m	14 m	Tige, haute ou demi	18h09	<i>Magnolia grandiflora</i>	Groupe d'individus	À classer avec le numéro 188.	Intérêt faunistique ou floristique : Essence peu présente dans la ville ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : 250 m ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ;	EVP
EV230047	AV0743	839240	6385933	Rue Monnaie Vieille	216	24/02/2023	300 cm	15 m	20 m	Tige, haute ou demi	12h12	<i>Taxus baccata</i>	Arbre isolé	Duo d'ifs perchés en relation avec l'église voisine les carmes, sur la zone de limite de la vieille ville.	Intérêt faunistique ou floristique : Associés aux lieux de cultes ; Expression ou préservation biodiversité : Essence peu représentée ; Cône de vue paysager : 50 m en hyper centre minéralisé ; Patrimonialité : Associé à l'histoire de la vieille ville et de la chapelle des Carmes ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ; Intérêt historique ou patrimonial ;	EBC
EV230047	AH0281	838953	6386304	Place d'Armes	218	24/02/2023	120 cm	15 m	15 m	Tige, haute ou demi	16h35	<i>Sequoia sempervirens</i>	Groupe d'individus	Élément d'un groupe de 4 séquoias de parc formant une unité visuelle d'avenir.	Expression ou préservation biodiversité : Essence peu représentée ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : 100 m ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ;	EVP
EV230047	AH0281	838946	6386303	Place d'Armes	220	24/02/2023	120 cm	15 m	15 m	Tige, haute ou demi	16h35	<i>Sequoia sempervirens</i>	Groupe d'individus	Élément d'un groupe de 4 séquoias de parc formant une unité visuelle d'avenir.	Expression ou préservation biodiversité : Essence peu représentée ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : 100 m ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ;	EVP
EV230047	AH0281	838945	6386307	Place d'Armes	222	24/02/2023	120 cm	15 m	15 m	Tige, haute ou demi	16h35	<i>Sequoia sempervirens</i>	Groupe d'individus	Élément d'un groupe de 4 séquoias de parc formant une unité visuelle d'avenir.	Expression ou préservation biodiversité : Essence peu représentée ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : 100 m ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ;	EVP
EV230047	AT0274	838879	6385500	Avenue d'Aygu	224	25/02/2023	350 cm	30 m	16 m	Tige, haute ou demi	10h37	<i>Platanus x hispanica</i>	Peuplement	Platane le plus imposant d'un ensemble boisé de parc, platanes et cèdres et divers, en bon état sanitaire, parc à classer en bloc et ce platane en individuel. Poumon vert en limite de l'hypercentre.	Expression ou préservation nature en ville : Arbre majeur d'un ensemble boisé cohérent ; Bien-être, fraîcheur : Ilot de fraîcheur actif ; Patrimonialité : Marqueur de propriété ancienne ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ; Protection contre les nuisances ; Préserver les éléments remarquables ;	EBC
EV230047	AT0264	838873	6385384	Avenue d'Aygu	226	25/02/2023	270 cm	30 m	18 m	Tige, haute ou demi	10h41	<i>Platanus x hispanica</i>	Groupe d'individus	Groupe de 3 platanes ornant la résidence privée le Démeter, ainsi que l'avenue adjacente. Visibles de très loin et facilement identifiables ils sont associés au quartier.	Intérêt faunistique ou floristique : Essence locale à large cortège associé ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : 500 m ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ; Protection contre les nuisances ;	EBC
EV230047	AT0264	838869	6385374	Avenue d'Aygu	228	25/02/2023	270 cm	30 m	18 m	Tige, haute ou demi	10h41	<i>Platanus x hispanica</i>	Groupe d'individus	Groupe de 3 platanes ornant la résidence privée le Démeter, ainsi que l'avenue adjacente. Visibles de très loin et facilement identifiables ils sont associés au quartier.	Intérêt faunistique ou floristique : Essence locale à large cortège associé ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : 500 m ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ; Protection contre les nuisances ;	EBC
EV230047	AT0264	838863	6385367	Avenue d'Aygu	230	25/02/2023	270 cm	30 m	18 m	Tige, haute ou demi	10h41	<i>Platanus x hispanica</i>	Groupe d'individus	Groupe de 3 platanes ornant la résidence privée le Démeter, ainsi que l'avenue adjacente. Visibles de très loin et facilement identifiables ils sont associés au quartier.	Intérêt faunistique ou floristique : Essence locale à large cortège associé ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Cône de vue paysager : 500 m ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir des points de repères visuels ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ; Protection contre les nuisances ;	EBC
EV230047	AW0413	839288	6385595	Chemin des Alexis	232	25/02/2023	385 cm	15 m	19 m	Tige, haute ou demi	10h25	<i>Celtis australis</i>	Arbre isolé	Très gros celtis australis, très sectorisé, avec ganoderme bien actif ayant creusé tout le cœur, contreforts et mâts solides. gabarit exceptionnel. À classer pour l'aspect patrimonial avec une mesure de protection des bâtiments environnants avec un cerclage, de retenue, non compressif. Courbes d'examen disponibles. Ne pas tailler, ne pas réduire, ne pas alléger le houppier.	Intérêt faunistique ou floristique : État entraînant la présence d'un large cortège de champignons et insectes détritovores, d'oiseaux ; Expression ou préservation biodiversité : Même raisons que précédemment ; Bien-être, fraîcheur : Ombrage, filtration des poussières et atténuation du vent ; Patrimonialité : Âge avancé et possibilité de maintien à moyen terme ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Maintenir l'équilibre bâtis/esp ouvert ; Protection contre les nuisances ; Préserver les éléments remarquables ; Intérêt historique ou patrimonial ;	EBC
EV230047	BH0146	839404	6385251	Rue Marius Spezini	234	25/02/2023	120 cm	6 m	6 m	Pleureur	10h29	<i>Cedrus atlantica</i>	Arbre isolé	Essence rare et stérile, à préserver.	Intérêt faunistique ou floristique : Essence rare ; Patrimonialité : Arbre d'avenir, susceptible de devenir un sujet d'exception ;	Préserver le cadre de vie des quartiers ; Préserver la diversité des paysages aggro ; Préserver les éléments remarquables ;	EBC