

**Commune de
SAINT-CLAIR DE LA TOUR**

Plan Local d'Urbanisme

MISE EN COMPATIBILITÉ

4.1. REGLEMENT

Vu pour être annexé
à la délibération d'approbation
de la mise en compatibilité du P.L.U.,
en date du 25 janvier 2016.

Le Président de la Communauté de communes,
Jean-Paul PAGET

Janvier 2016

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

La zone U correspond aux parties agglomérées de la commune dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles.

Elle comprend les secteurs :

- Ua correspondant aux parties agglomérées les plus denses et anciennes,
- Ub pour les parties agglomérées denses du centre,
- Uc correspondant aux secteurs d'extension du centre, dont un sous-secteur Ucp situé dans le périmètre de protection rapproché du captage,
- Ud correspondant aux hameaux,
- Ue lié au centre médico-social.
- Us correspondant au nouveau quartier d'habitat du Serpentin.

Ainsi que les secteurs exposés à des risques naturels :

- *Ua ri, Ub ri, Uc ri et Ud ri liés à des risques faibles d'inondation.*
- *Ua RI, Ub RI, Uc RI et Ucp RI liés à des risques forts d'inondation.*
- *Ub rg, Uc rg, Ud rg et Ue rg liés à des risques faibles de glissement de terrain.*
- *Ua Rg et Ub Rg liés à des risques moyens de glissement de terrain.*
- *Ua rt et Ub rt liés à des risques faibles de crue torrentielle.*
- *Ua Rt et Ub Rt liés à des risques faibles de crue torrentielle.*
- *Ua RT lié à des risques forts de crue torrentielle.*
- *Ub rv, Uc rv et Ud rv liés à des risques faibles de ruissellement de versant.*
- *Ub Rv et Uc Rv liés à des risques moyens de ruissellement de versant.*
- *Ub RV, Uc RV et Ud RV liés à des risques forts de ruissellement de versant.*

Il est rappelé que :

- ***le Plan de Prévention des Risques d'inondation constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone de risque de se reporter au PPRI et d'appliquer le règlement correspondant ;***
- ***la carte des aléas présentée en annexes du P.L.U. à titre d'information affiche l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales.***

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les affouillements et exhaussements de sol.
2. Les terrains de camping, caravanage et de stationnement de caravanes.
3. Les dépôts de véhicules.

4. Les résidences mobiles de loisirs.
5. Les parcs de loisirs ouverts au public.
6. L'implantation de pylônes et d'antennes.
7. Les installations classées soumises à autorisation sauf celles mentionnées à l'article U 2.
8. Les constructions et installations à usage industriel.
9. Les constructions et installations à usage agricole.
10. Les activités artisanales dans les secteurs Ua, Ub et Us.
11. Les commerces dans le secteur Us.

Article U 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article U 1.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article U 1. Dans le secteur Ud, en opposition à l'article R 123-10-1, dans le cas d'un lotissement ou dans celui 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 avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.

Sont admises sous conditions :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
2. **Dans le secteur Ucp**, seuls sont autorisés pour les habitations existantes sous réserve de la prise en compte de la présence du captage :
 - les extensions des constructions à usage d'habitation limitées à 30 m² de SHON et dans la limite de 180 m² de SHON au total y compris l'existant,
 - les annexes à l'habitation inférieure à 30 m² de SHOB au total,
 - l'aménagement dans le volume existant avec ou sans changement de destination à vocation d'habitation.
3. **Dans le secteur Ue**, seuls sont autorisés les constructions, installations ou aménagements directement liés et nécessaires à des activités médico-sociales.
4. **Dans les secteurs Ua ri, Ub ri, Uc ri et Ud ri**, affectés par un risque faible d'inondation, les constructions sont autorisées sous réserve que (cf. fiche conseil n° 0) :
 - le niveau habitable ou utilisable soit situé à + 0,60 mètre par rapport au terrain naturel,

- les remblais soient strictement limités à la mise en œuvre de l'aménagement,
- les clôtures, plantations ou espaces de jeux s'effectuent sans remblaiement.

7. **Dans les secteurs *Ub rg, Uc rg, Ud rg et Ue rg***, affectés par un risque faible de glissement de terrain, les constructions visées ci-dessus sont autorisées, sous réserve que les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage, eaux de vidange des piscines), soient possibles dans les réseaux existants ou dans un exutoire naturel, capable de recevoir un débit supplémentaire, sous réserve de ne pas aggraver les risques, ni en provoquer de nouveaux. Néanmoins, il est recommandé au Maître d'Ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans la fiche conseil n° 4 en annexe V du P.L.U.
8. **Dans les secteurs *Ub rv, Uc rv et Ud rv, mais aussi Ua rt et Ub rt***, affectés par des risques faibles de ruissellement de versant ou de crue torrentielle, les constructions sont autorisées sous réserve que (cf. fiches conseils n° 3 et n° 3bis) les ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales soient situées à + 0,60 mètre au-dessus du terrain naturel ou soient protégées par des ouvrages déflecteurs.
9. **Dans les secteurs *Ua RI, Ub RI, Uc RI et Ucp RI, Ua Rg et Ub Rg, Ua Rt et Ub Rt, Ua RT, Ub Rv et Uc Rv, Ub RV, Uc RV et Ud RV***, affectés par des aléas moyens ou forts d'inondation, de glissement de terrain, de crue torrentielle ou de ruissellement de versant, sous réserve d'être admis aux alinéas précédents, seuls peuvent être autorisés sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en créer de nouveaux :
- a) sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,
 - b) sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité,
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite.
 - c) sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes.
 - d) les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services collectifs sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.
 - e) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article U 3 - Accès et voirie

Accès

En secteur Us, les constructions pourront déroger à ces dispositions.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public pour deux véhicules légers (5 mètres x 5 mètres ou 10 mètres x 2,5 mètres).

Toutefois pour des raisons d'architecture, des implantations différentes des accès pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, mais aussi dans le secteur Ua.

L'accès devra prioritairement emprunter un accès existant. En cas d'accès multiples, un seul accès sera autorisé sur le plus sécurisé. De même, en cas de division foncière, un accès unique sera accordé.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie nouvelle publique ou privée

En secteur Us, les constructions pourront déroger à ces dispositions.

Les voies de desserte communes à plusieurs fonds et ouvertes à la circulation automobile auront pour caractéristiques :

- en dessous de 3 logements, une largeur minimale de chaussée de 4 mètres,
- de 3 à 5 logements, une largeur minimale de plateforme de 5 mètres dont 4 mètres minimum de chaussée,
- à partir de 5 logements, une largeur minimale de plateforme de 6 mètres dont 4,30 mètres minimum de chaussée.

Les voies en impasse seront aménagées avec une placette de retournement (rayon minimum de 17 mètres).

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 difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article U 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Assainissement

1 - Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L.1331.1 du Code de la Santé Publique. Le raccordement sera traité en séparatif même si le réseau public existant est unitaire, et il sera conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public séparatif, au frais du constructeur, lorsque l'équipement sera réalisé.

A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

2 - Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Des prescriptions techniques particulières, notamment la récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage par exemple) et l'infiltration dans un puits perdu, pourront être imposées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Le raccordement au réseau de collecte public d'eaux pluviales ne sera autorisé ou prescrit que ponctuellement au regard des contraintes du terrain, notamment la présence de risques de glissement de terrain, la proximité du captage, la densité du bâti...

III – Electricité - Téléphone

Les réseaux Moyenne Tension et Basse Tension seront réalisés en souterrain.
Le réseau téléphonique sera enterré.

Article U 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer, sauf dans le secteur Ud en bordure de la RD 2 où le recul est porté à 18 mètres ou dispositions contraires portées au document graphique et dans le secteur Us où ces dispositions ne s'appliquent pas.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

1. Dans les secteurs Ua, Ub et Us y compris leurs sous-secteurs, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à quatre mètres. En secteur Us la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire ne peut être inférieure à 2 m. L'implantation en limite séparative est autorisée en secteur Us.

2. Dans les secteurs Uc et Ud, y compris leurs sous-secteurs, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

Les constructions sur limite sont autorisées à condition que le bâtiment ne dépasse pas 6 mètres de longueur sur limite (au nu du mur) et que sa hauteur n'excède pas 2,80 mètres sur limite. Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas de construction jointive à un bâtiment existant en limite (la hauteur du bâtiment à construire sera au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article U 10 ou pour des constructions simultanées et jointives sur les 2 parcelles.

3. Dans tous les secteurs :

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, en fonction de la topographie de l'environnement immédiat et des constructions avoisinantes, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet une extension limitée de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les annexes démontables inférieures à 10 m² de SHOB au total (ex : abri de jardin en kit).

Les piscines devront s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres.

Article U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement, excepté en secteur Us où ces dispositions ne s'appliquent pas.

Article U 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article U 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. En secteur Us le niveau du sol naturel se définit comme l'état du terrain naturel avant tout affouillement et rehaussement.

Dans les secteurs présentant une unité d'aspect, la hauteur maximale des constructions sera dans la moyenne des hauteurs des constructions avoisinantes. L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 12 mètres mesurés à l'égout de toiture et 17 mètres au faîtage **dans le secteur Ua** (Rez-de-chaussée + 3 étages),
- 12,50 mètres mesurés à l'égout de toiture et 17 mètres au faîtage **dans les secteurs Us** (Rez-de-chaussée + 3 étages),
- 10 mètres mesurés à l'égout de toiture et 15 mètres au faîtage **dans les secteurs Ub et Ue** (Rez-de-chaussée + 2 étages + combles),
- 7 mètres mesurés à l'égout de toiture **dans les secteurs Uc et Ud.**

Article U 11 - Aspect extérieur - Aménagement des abords

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable. L'ensemble des dispositions listées ci-dessous ne s'appliquent pas en secteur Us:

La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux devra respecter la typologie et le style de la région (tel que défini dans le rapport de présentation), ainsi que l'orientation générale des bâtiments existants alentour. Les volumes seront simples. Les colonnes en béton pour soutenir les avancées de toit sont interdites.

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 m de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente. Toutefois, lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes), dans ce dernier cas, cette limite est portée à 1,20 m maximum et ne s'applique pas à l'accès de la parcelle.

Les toitures en tuiles seront obligatoirement dans le ton rouge vieilli et réalisées avec des matériaux teintés dans leur masse pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes, conformément au nuancier déposé en mairie. Les capteurs solaires sont autorisés à condition de s'intégrer au site.

Pour les bâtiments d'activités, les couvertures seront dans le ton rouge vieilli mais pourront être colorées par projection.

La pente des toitures sera obligatoirement comprise entre 50 et 100 % sauf pour les annexes démontables inférieures à 10 m² de SHOB.

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente existante hors de ces normes pourra être conservée.

Dans le cas de bâtiment nettement rectangulaire avec une toiture à deux pans simples, le **faîtage principal** du bâtiment sera obligatoirement dans le sens de la plus grande dimension. Dans les zones Ua et Ub, le faîtage sera prioritairement parallèle à la voie ou à une des voies pour les parcelles situées en angle de rues, ou éventuellement perpendiculaire, en cohérence avec les orientations des constructions voisines.

Les toitures à deux pans inversés (en V) sont interdites.

Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les constructions d'une SHOB inférieure à 10 m² implantées sur limite séparative.

Les toitures-terrasses sont interdites.

Les débords de toitures devront être au minimum de 0,50 mètre sauf lors pour les constructions sur limite séparative. Ces débords pourront être réduits au minimum à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m² d'emprise au sol.

Toutefois, la réalisation d'éléments de couverture ou de parois translucides pourra être autorisée sous réserve de s'intégrer à la construction principale. La couverture vitrée pourra alors avoir une pente et des débords autres que ceux demandés précédemment.

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité, conformément au nuancier présenté en mairie présentant des tons ocre, pierre, beige.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires ex. : blanc) est interdit.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...) est interdit sur les bâtiments et les clôtures.

L'emploi d'autres matériaux peut être autorisé sous réserve de s'intégrer dans le site et de ne pas reproduire de types ou modèles étrangers à la région (ex : bois brut, teinté ou peint donnant une image de chalet...).

Les annexes à l'habitation, lorsqu'elles sont isolées du bâtiment d'habitation, devront être traitées en harmonie avec la construction principale ou en bois.

Concernant les clôtures, leur hauteur totale sera limitée à 1,50 mètres qu'il s'agisse de haies végétales et/ou de constructions. Leur traitement devra respecter les modèles de clôtures alentours.

La partie minérale éventuelle ne devra pas excéder 0,50 mètre. Elle pourra être surmontée d'un dispositif simple à claire-voie en bois ou PVC, en grillage vert ou en grille. Tout aménagement occultant autre que des plantations (exemples : canisses, bâche et toiles diverses) est interdit.

A l'alignement (rue ou espace public) dans les secteurs Ua et Ub, un mur peut être autorisé sans dépasser 1,50 mètre, y compris la couvertine.

En prolongement du bâti ancien ou d'un mur ancien, les clôtures peuvent être en maçonnerie. Les murs seront pleins et de hauteur régulière sauf pour des raisons de topographie. Dans ce cas, elles doivent être obligatoirement enduites sauf si elles sont réalisées en pierre. Leur hauteur sera la même que celle du mur existant à prolonger et ce exclusivement sur le même côté déjà existant sans toutefois dépasser 1,80 mètre.

Les portails d'accès automobiles et portillons devront être traités en cohérence avec la clôture et la construction principale (matériaux, couleurs, dimensions...).

Dispositions concernant les constructions traditionnelles existantes

Leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme rectangulaire du bâtiment et le type de toitures à deux, trois ou quatre pans sans accident (jacobines, chien-assis) sauf les petites lucarnes et les ouvertures dans le même plan (type vélux) avec un faîtage parallèle à la plus grande longueur.

Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture, la modification partielle des pentes de toitures et des types de couverture en tuiles.

Doivent être sauvegardés :

- Les éléments traditionnels, tels que les larges avancées de toitures,
- Les maçonneries en pierres qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit,
- Les constructions en pisé ou ayant une architecture caractéristique de la région, telles que les constructions du type maisons dauphinoises avec toiture à quatre pans et coyaux.

Les couleurs doivent respecter les dominantes suivantes :

- Ton « pisé ou galet » (du beige ocré au gris beige) pour les enduits de façades réalisés à la chaux aérienne éteinte avec grattage ou brossage superficiel,
- Ton « rouge vieilli » pour les matériaux de couverture.

Energie et développement durable

Sauf pour les bâtiments remarquables « à protéger », les dispositions énoncées dans cet article 11 pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (définies par les articles R111-20 et R111-21 du code de la construction et de l'habitation), ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site (forme et couleur des constructions environnantes, traitement paysager...

Article U 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Les dimensions minimales d'une place sont fixées à 2,50 mètres x 5 mètres.

Il est exigé en plus de l'espace nécessaire au recul du portail demandé à l'article 3 :

- 2 emplacements par logement,
Sauf logement social où 1 place minimum est à aménager par logement,
- 1 place banalisée par logement pour les opérations de lotissement ou permis groupé et de division foncière, sauf en secteur Us où il est demandé 1 place banalisée par groupe de 10 logements et où ces places pourront être aménagées hors de la parcelle en parking mutualisé,
- 1 place pour 10 m² de SHON pour les constructions de type restaurant ou réception,
- 1 place par chambre pour les hôtels ou établissements d'hébergement,
- 1 place pour 2 lits pour les établissements hospitaliers et les cliniques,
- 1 place pour 25 m² de SHON pour toute autre activité.

En cas de division foncière ou de transformation d'une partie du bâtiment, le stationnement des constructions existantes devra être conservé suivant les caractéristiques ci-dessus.

Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Au cas où cette facilité s'avérerait inopérante, une contre partie financière, par place de stationnement manquante sera reversée à la commune sur une base fixée par délibération municipale.

Article U 13 - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les haies ou arbres remarquables sont conservés. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourront être reconstitués dans toute la mesure du possible dans un voisinage immédiat.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article U 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Dans le secteur Ua, ainsi que pour les équipements publics et les commerces de tout secteur U ou sous-secteur, le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) résulte de l'application des articles U 3 à U 13.

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est fixé à :

- 0,40 **dans tous les secteurs Ub et Ue,**
- 0,25 **dans tous les secteurs Uc,**
- 0,20 **dans tous les secteurs Ud.**

Chapitre II -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

Il s'agit d'une zone équipée, réservée aux activités économiques.

Elle comprend les secteurs :

- Uia correspondant à la zone d'activités économiques du Coquilla,
- Uis, correspondant à l'extension zone d'activités économiques du Coquilla sur la friche de la Corderie ainsi que sur le Serpentin.
- Uin correspondant à un espace de stockage lié à une activité existante.
- Uil correspondant à une partie de la nouvelle zone d'activités du Serpentin destinée à accueillir des activités de loisirs marchands.

Ainsi que les secteurs exposés à des risques naturels :

- *Ui ri, Uic ri et Uin ri liés à des risques faibles d'inondation.*
- *Ui Ri et Uin Ri liés à des risques moyens d'inondation.*
- *Ui RI et Uin RI liés à des risques forts d'inondation.*
- *Ui rv et Uin rv liés à des risques faibles de ruissellement de versant.*
- *Ui Rv et Uin Rv liés à des risques moyens de ruissellement de versant.*

Il est rappelé que :

- *le Plan de Prévention des Risques d'inondation constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone de risque de se reporter au PPRI et d'appliquer le règlement correspondant ;*
- *la carte des aléas présentée en annexes du P.L.U. à titre d'information affiche l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales.*

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ui 2 sont interdites, notamment les annexes et piscine liées à l'habitation, ainsi que, les commerces. Dans les secteurs Uia, Uis et Uil les logements sont interdits. Dans le secteur Uil les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles sont interdites.

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

1. Les constructions et les lotissements à usage d'activités artisanales ou industrielles, y compris les installations soumises à déclaration et autorisation, dans la mesure où elles sont compatibles avec leur proche environnement urbain et/ou naturel,
2. Les bureaux.
3. **Dans le secteur Uin**, seuls sont autorisés les espaces de stockages et dépôts sans construction liés et nécessaires à l'activité existante sous réserve de respecter la réglementation en vigueur et de préserver les enjeux environnementaux du site et de ses abords, outre les alinéas 6 à 10.
4. Le logement pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance de l'établissement sous réserve :
 - qu'il soit incorporé au bâtiment d'activité,
 - que sa surface ne dépasse pas 50 % de la surface affectée à l'activité.
 - que sa surface hors œuvre nette (SHON) ne dépasse pas 80 m² et **150 m² en secteur Uis**
5. **En secteur Uil**, les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination sportive, récréative, de loisirs, culturelle, sociale, environnementale ainsi que tous les équipements d'intérêt collectif compatibles avec la vocation du site,
6. Les équipements publics ou d'intérêt collectif d'infrastructure et de superstructure.
7. Les clôtures.
8. Les aires de stationnement.
9. Les démolitions.
10. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
11. **Dans les secteurs Ui ri, Uic ri et Uin ri**, affectés par un risque faible d'inondation, les constructions visées ci-dessus sont autorisées sous réserve que (cf. fiche conseil n° 0) :
 - le niveau habitable ou utilisable soit situé à + 0,60 mètre par rapport au terrain naturel,
 - les remblais soient strictement limités à la mise en œuvre de l'aménagement,
 - les clôtures, plantations ou espaces de jeux s'effectuent sans remblaiement.
12. **Dans les secteurs Ui rv et Uin rv**, affectés par des risques faibles de ruissellement de versant, les constructions visées ci-dessus sont autorisées sous réserve que (cf. fiches conseils n° 3 et n° 3bis) les ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales soient situées à + 0,60 mètre au-dessus du terrain naturel ou soient protégées par des ouvrages déflecteurs.

13. **Dans les secteurs *Ui Ri, Uin Ri, Ui RI et Uin RI, Ui Rv et Uin Rv***, affectés par des aléas moyens ou forts d'inondation, ou moyens de ruissellement de versant, sous réserve d'être admis aux alinéas précédents, seuls peuvent être autorisés sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en créer de nouveaux :

- a) sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,
- b) sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité,
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite.
- c) sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes.
- d) les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services collectifs sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.
- e) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

14. **En secteur *Uis, Uil***, dès lors qu'ils sont nécessaires ou liés au développement d'activités liées à l'animation du site:

- les constructions, travaux ou ouvrages à destination de commerces si leur surface de vente n'excède pas 150 m² par unité commerciale et qu'ils sont intégrés aux locaux abritant l'activité de service à laquelle ils seront liés,
- les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'hébergement hôtelier et de restauration dès lors qu'ils sont liés à la vocation du site.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ui 3 - Accès et Voirie

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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 difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Excepté en secteurs Uis et Uil, les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement, pouvant être porté à 10 mètres en fonction de la nature de l'activité, ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

Article Ui 4 - Desserte par les réseaux

I - Alimentation en eau

. Eau potable : toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'eau potable.

. Eau industrielle : le pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

II - Assainissement

1. - Eaux résiduaires industrielles

Les constructions et installations industrielles ne doivent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

2. - Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle, conformément à l'article L.1331.1 du Code de la Santé publique.

3. - Eaux pluviales

Lorsqu'un réseau de collecte d'eaux pluviales dessert le terrain, et que le raccordement est gravitairement possible, toute construction ou installation nouvelle doit s'y raccorder dans les conditions fixées par le règlement du service d'assainissement après prétraitement (bassin à hydrocarbures) et rétention, et éventuellement, infiltration.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau reconnue, des prescriptions techniques particulières pourront être imposées, afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

III – Electricité - Téléphone

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article Ui 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Ui 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Sauf dispositions contraires portées au document graphique et dans les secteurs Uis et Uil où ces dispositions ne s'appliquent pas, toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres ou à 4 mètres dans les secteurs Uia et 2 mètres dans les secteurs Uis et Uil. L'implantation en limite séparative est autorisée en secteurs Uis et Uil.

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse commun annexé à la demande de permis de construire.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ui 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Excepté en secteurs Uis et Uil, cet espacement sera au minimum de 5 mètres.

Article Ui 9 - Emprise au sol

Excepté en secteur Uis et Uil, l'emprise au sol maximum est fixée à 50 %.

Elle est portée à 60 % :

- Lorsqu'il s'agit d'entrepôt où les manœuvres s'effectuent en grande partie à l'intérieur des bâtiments,
- En cas d'extension sur place et dans la mesure où les emplacements pour le stationnement sont réalisés,
- Dans les secteurs Uia.

Article Ui 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel est fixée à :

- 15 mètres hors tout,
- 12 mètres hors tout dans les secteurs Uia.

Seules, les installations techniques telles que cheminées, etc... Peuvent dépasser ces cotes.

Article Ui 11 - Aspect extérieur - Aménagement des abords

L'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (TITRE I) demeure applicable. Pour les secteurs Uis et Uil les dispositions listées ci-dessous ne s'appliquent pas.

Afin de s'intégrer au site, les constructions doivent être conçues et traitées de façon simple et fonctionnelle ; sont notamment exclues les imitations de matériaux et les dispositions tels que les frontons ne s'étendant pas à l'ensemble de la façade.

Les murs séparatifs ou aveugles auront le même aspect que les murs de façades.

De plus, **dans les secteurs Uia**, la couleur des toitures sera sombre quelque soit la teinte, et celle des façades ne sera vive ou blanche. En cas de plusieurs couleurs de bardage, la limite de nuances sera dans le sens vertical. Il en sera de même entre deux matériaux de façade. Les différences de nuances ne doivent pas être trop marquantes. Les programmes mixtes ou de nature complexe devront avoir une unité de matériaux et de couleur.

Les enseignes et logos d'entreprises sur muret extérieur sont autorisés. Leurs formes et couleurs sont libres mais les dimensions maximum de ceux-ci ne doivent pas excéder la moitié de la hauteur du bâtiment sur lequel ils sont posés ou devant lequel ils sont présentés.

Les dépôts ou aires de stockage ne doivent pas être implantés dans les parties de terrains visibles depuis les espaces publics en particulier la route départementale ou être intégrées paysagèrement (masque végétal par exemple).

Les clôtures à proximité des accès et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des terrains.

Les clôtures seront constituées de grilles ou de grillages doublés de haies à dominante de feuillus, le tout dans la limite de 1,60 mètre de hauteur sur rue et de 2,00 mètres sur propriétés riveraines.

Si la clôture est existante, seule la haie sera créée.

Toutefois, dans les secteurs Uia, le long de la RD 1516, la haie n'est pas obligatoire mais la clôture sera de type « grille ».

Des clôtures différentes ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée (sécurité) et sur justificatifs.

Article Ui 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Il doit être aménagé, sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel, d'autre part. Ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manoeuvres des véhicules ; elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande.

En général (adaptation au regard de la nature de l'activité), il est exigé au minimum :

- 1 emplacement pour 40 m² de SHOB (sauf entrepôt notamment),
- 1 place pour 25 m² de surface de vente en Uic,
- 2 emplacements par logement.

En secteur Uis, Uil il pourra être dérogé à ces dispositions en cas de proximité immédiate d'aires de stationnement suffisantes, aménagées sur l'espace public

Article Ui 13 - Espaces libres - plantations

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres d'ornement, à concurrence d'une surface minimale égale à 10 % de la parcelle.

En bordure de route départementale, une bande de 4 mètres minimum à partir de l'alignement devra être végétalisée.

Un plan des aménagements extérieurs montrant les circulations, parkings, réseaux et plantations devra être annexé à la demande.

Les aires de stationnement seront isolées par des haies d'arbustes. Elles devront être plantées d'arbres à raison :

- d'une unité tous les six véhicules au moins,
- en Uia, d'un arbre pour trois places,
- Dans les secteurs Uia, dans les marges de recul imposées aux articles 6 et 7, des bandes de 4 mètres seront obligatoirement végétalisées. Des arbres de hautes-tiges de type feuillus et de taille minimum 14/16 cm seront plantés en alignement le long des limites séparatives des parcelles à raison d'un arbre tous les 7,00 mètres. Ils seront à 2 mètres des limites.

Les arbres et arbustes seront de préférence d'espèces autochtones.

En secteurs Uis et Uil, il peut être dérogé à ces dispositions, sous réserve que les aménagements des espaces libres proposés, soient traités avec un soin particulier. Afin de participer à leur intégration harmonieuse dans le site et l'environnement

SECTION III - Possibilités d'occupation du sol

Article Ui 14 - Possibilités maximales de construction

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols; il résulte de l'application des articles Ui 3 à Ui 13.