

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

**PLAN LOCAL D'URBANISME
ROMANS-SUR-ISERE**

REGLEMENT

APPROBATION AU CONSEIL MUNICIPAL

SOMMAIRE

| | |
|-------------------------------------------------------------------|------|
| DISPOSITIONS GENERALES | 3 |
| REGLEMENT DE LA ZONE UA..... | 17 |
| REGLEMENT DE LA ZONE UC..... | 26 |
| REGLEMENT DE LA ZONE UI..... | 37 |
| REGLEMENT DE LA ZONE UL..... | 46 |
| REGLEMENT DE LA ZONE UM | 56 |
| REGLEMENT DE LA ZONE UP | 67 |
| REGLEMENT DE LA ZONE 1AUG..... | 79 |
| REGLEMENT DE LA ZONE 1AUM..... | 89 |
| REGLEMENT DE LA ZONE 1AUo..... | 100 |
| REGLEMENT DE LA ZONE 1AUP..... | 111 |
| REGLEMENT DE LA ZONE 1AUV | 123 |
| REGLEMENT DE LA ZONE 2AU..... | 133 |
| REGLEMENT DE LA ZONE A | 135 |
| REGLEMENT DE LA ZONE N | 1422 |
| ANNEXE 1 : LEXIQUE..... | 1500 |
| ANNEXE 2 : LISTE DES VEGETAUX RECOMMANDEE POUR LES HAIES | 1588 |

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de PLU est établi en vertu des articles L.151-2 et R.123-1 à R.123-14 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Romans sur Isère.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU PLAN AU L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

A l'exception de ses dispositions modifiées par le présent règlement, sont et demeurent notamment applicables au territoire de la commune de Romans sur Isère :

- le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.424-1, L.102-13, L421-3 et L421-4,
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, AVAP, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs ;
- les prescriptions nationales ou particulières, fixées en application des articles L.101-1 à L.101-3 du Code de l'Urbanisme,
- les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme,
- la loi du 17 Janvier 2001 relative à l'archéologie préventive,

- le décret n°2004-490 du 3 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et en zones naturelles.

1 – LES ZONES URBAINES (U)

Rappel de l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones U auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 2 comprennent :

- la zone UA et ses secteurs UAp1, UAp2 et UAp3,
- la zone UC et ses sous-secteurs UCb, UCr et UCt.,
- la zone UI et son sous-secteur UIj,
- la zone UL et son sous-secteur ULb,
- la zone UM et son sous-secteur UMg,
- la zone UP et ses sous-secteurs UPa, UPb, UPm, UPg

2 – LES ZONES A URBANISER (AU)

Rappel de l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme (décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015) :

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les zones AU auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 3 comprennent :

- des zones à urbaniser ouvertes : 1AUg, 1AUM, 1AUo, 1AUp, 1AUg, 1AUv.
- des zones à urbaniser strictes : 2AU.

3 – LES ZONES AGRICOLES (A)

Rappel de l'article R.151-22 du Code de l'Urbanisme (décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015) :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions, aménagement, extension ou changement de destination en vue d'une activité commerciale limitée à la vente de produits générés sur place et dans un périmètre proche
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une

activité agricole, pastorale ou forestière 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 extensions et annexes des bâtiments existants à usage d'habitation, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application de l'article **L.151-13**.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article L.151-11, le changement de destination des bâtiments identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Les zones A auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 4 comprennent les zones A et les sous-secteurs Ai et At.

▬

4 – LES ZONES NATURELLES (N)

Rappel de l'article R.151-24 du Code de l'Urbanisme (décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015) :

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière 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 extensions et annexes des bâtiments existants à usage d'habitation, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application de l'article **L.151-13**.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article **L.151-25**. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

Les zones N, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 5, comprennent la zone N et les sous-secteurs Nb, Nc, Ni, Np, NL.

ARTICLE 4 – AUTRES ELEMENTS PORTES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Les documents graphiques comprennent également :

- des terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles **L.113-1** et suivants du code de l'Urbanisme,
- les bâtiments repérés en zones agricole et naturelle au titre du **2° de l'article L.151-11** du Code de l'urbanisme,
- les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique au titre de l'article **L.151-19 et L.151-23** du Code de l'Urbanisme,
- les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité au titre de l'article **L.151-16** du Code de l'Urbanisme,
- des emplacements réservés :
 - aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts au titre **des 1°, 2° et 3°** de l'article **L.151-41**,
 - ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale au titre **du 4°** de l'article **L.151-41**,

- les périmètres des zones inondables,
- des zones de risques technologiques (hors nucléaire),
- des zones de risques technologiques nucléaires,
- des périmètres de maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de gaz,
- des chemins piétons.

ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 (sauf pour les interdictions) édictées par le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article **L.152-3** du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 6 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

1 - RISQUE D'INONDATION DE LA SAVASSE

La commune est soumise au risque d'inondation engendré par les débordements de la Savasse. Ces inondations sont provoquées par des crues de type torrentiel avec montée des eaux rapides et durée de submersion assez courte.

Des travaux de stockage et de transfert de crue vers l'Isère ont été réalisés par un chenal parallèle à la déviation Ouest de Romans, et couvrent les communes de Romans, Mours Saint-Eusèbe et Peyrins afin de maîtriser les crues dévastatrices de la Savasse sur la commune de Romans.

Une étude hydraulique lancée par le Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Bassin Chalon Savasse (SIABCS) détermine les risques résiduels d'inondation par rupture de digues.

MODALITES DE DETERMINATION DES REGLES APPLICABLES DANS LA ZONE INONDABLE

Le croisement de l'aléa et des enjeux permet de définir les règles d'urbanisme applicables aux territoires touchés par les inondations.

Les modalités de croisement, appliquées à la commune de Romans, sont synthétisées dans le tableau ci-dessous.

| | Zone peu ou pas urbanisée | Autres zones urbanisées | Centre urbain |
|-------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------|
| Fort | R1 | Sans objet | Bh |
| Moyen | R2 | Sans objet | Bh |
| Faible | R3 | B | Bh |
| Bande de sécurité digue | R1 | Sans objet | Sans objet |

La méthode permet de définir deux types de zones :

- La zone rouge, dénommée R, inconstructible. Elle est divisée en trois secteurs R1, R2 et R3, en fonction du niveau et de la nature de l'aléa.
- La zone bleue, dénommée B, constructible avec prescriptions. Elle est divisée en deux secteurs B et Bh en fonction de la nature des enjeux exposés.

REPRESENTATION GRAPHIQUE

Les différents secteurs inondables, figurant sur la carte jointe à la présente note, doivent être reportés sur le zonage réglementaire du PLU sous forme de trame ou d'aplat de couleur et leurs intitulés doivent figurer en légende.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFÉRENTS SECTEURS DE LA ZONE INONDABLE

Dans tous les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant le champ d'inondation, sont strictement interdits :

- la création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise, notamment ceux nécessaires à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public,
- la création de sous-sol,
- la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

REGLES APPLICABLES DANS LA ZONE ROUGE R (SECTEURS R1, R2, R3)

Dans les secteurs R1, R2 et R3, du champ d'inondation, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous et à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets.

Peuvent être autorisés en secteurs R1, R2, R3 :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants.
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite,
- L'extension au sol des constructions à usage :
 - d'habitation aux conditions suivantes :
 - a) sans création de nouveau logement,
 - b) l'emprise au sol ne dépassera pas 20m²,
 - c) l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable.
 - professionnel (artisanal, agricole et industriel), nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :

- a) l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
 - b) le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
 - d'ERP (Etablissement Recevant du Public) quel que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :
 - a) l'extension ne peut excéder 10% de l'emprise au sol initiale,
 - b) l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - c) elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.
 - La surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
 - professionnelle (artisanal, agricole et industriel), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
 - d'ERP quel que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque.
 - Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques.
 - Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
 - La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20m².
 - Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront disposés hors d'eau.
 - La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20m².
 - Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
 - Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, etc.) seront ancrés au sol.
 - Les carrières autorisées au titre de la législation sur les installations classées, comprenant des sites d'extraction et des installations de traitement et de stockage dont l'impact n'aggrave aucune situation en terme de risques.
 - Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe-line, éoliennes, etc.) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
 - Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
 - Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.
- Peuvent être autorisés uniquement en secteur R3 :**
- La création de bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière existante, autres que les bâtiments d'habitations ou ceux destinés à l'élevage, si aucune autre solution alternative n'est raisonnablement envisageable ailleurs.
 - Le changement de destination des locaux au-dessus de la cote de référence pour l'aménagement de locaux liés et nécessaires à l'activité agricole. Si le changement de

destination conduit à créer ou à étendre un ERP lié à l'activité agricole, seuls les ERP de 5ème catégorie hors R, U et J seront autorisés.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.) au-dessus de la cote de référence, soit à :
 - 2,30m pour le secteur R1 (la hauteur de 2,30m correspond à la hauteur d'un premier étage, cela ne signifie pas que dans ces secteurs la hauteur d'eau atteint 2,30m),
 - 1,20m pour le secteur R2,
 - 0,70m pour le secteur R3.
- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20m².

REGLES APPLICABLES DANS LA ZONE BLEUE B (SECTEURS B ET BH) :

Dans les secteurs B et Bh du champ d'inondation, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous à condition qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets.

Peuvent être autorisés en secteurs B et Bh :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- La création de constructions à usage :
 - d'habitation,

- d'ERP de 4ème ou 5ème catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J,
- professionnel (artisanal, agricole hors élevages et industriel).

➤ L'extension au sol des constructions à usage :

- d'habitation,
- professionnel (artisanal, agricole et industriel),
- d'ERP classés en 4ème et 5ème catégories hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J
- d'ERP classés en 1ère, 2ème, 3ème catégories, quel que soit le type et d'ERP classés en 4ème et 5ème catégorie de type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J aux conditions suivantes :
 - a) l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - b) l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie.

➤ Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.

➤ Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.

➤ La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20m².

➤ Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront, si possible, disposés hors d'eau.

➤ La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20m².

➤ Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.

- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, etc.) seront ancrés au sol.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipeline, éoliennes, etc.) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- la création de parkings et aires de stationnement ouverts au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

Peuvent être autorisés uniquement en secteur Bh :

- Le changement de destination et d'usage des locaux existants à la date d'approbation du présent PLU au-dessous de la cote de référence, dans la mesure où il ne vise pas à créer de logement et qu'ils disposent d'un accès depuis l'intérieur à un niveau refuge situé à 0,20 m au-dessus de la cote de référence, suffisamment dimensionné pour y accueillir la totalité des personnes reçues. Le stockage de produit polluant ou dangereux est interdit au-dessous de la cote de référence.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.) au-dessus de la cote de référence soit à :
 - 0,70m pour le secteur B,
 - 168,60m NGF pour le secteur Bh.
- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré et vidangeable.

Dispositions concernant les thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins :

Il s'agit des cours d'eau représentés en trait plein ou pointillé sur les cartes IGN 1/25.000 ou indiqués sur le fond cadastral (ravins ou fossés).

Dans une bande de 20m de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins (pour limiter les risques liés à l'érosion des berges) :

- Interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages dont la surface sera limitée à 20m².
- Autorisation d'extensions limitées (20m²) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.

2 - RISQUES TECHNOLOGIQUES NON LIES AU NUCLEAIRE

Dix-huit établissements visés par la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumis au régime de l'autorisation, sont implantés sur le territoire de la commune de Romans.

Plusieurs de ces établissements font l'objet d'un périmètre de maîtrise de l'urbanisation reporté sur les documents graphique du PLU :

- COURBIS SYNTHÈSE ;
- BAULE SA ;
- MCP MG SERBIEN ;

- Coopératives Drômoises de céréales « rue des Allobroges » et « rue Jacquard » ;
- Abattoirs.

COURBIS SYNTHÈSE

L'établissement COURBIS SYNTHÈSE, situé 14, rue Marie Curie et fabricant de pièces en polyuréthane et en vulkolla est concerné par un périmètre de maîtrise de l'urbanisation lié au stockage de matières premières dont la MOCA. Une cartographie des zones concernées par les aléas correspondant aux effets thermiques et toxiques au sol et en hauteur a été établie.

Il fait d'autre part l'objet d'un PPRT prescrit par arrêté préfectoral le 4 Juin 2010 et approuvé le 29 Novembre 2012.

Les prescriptions du PPRT doivent être respectées dans son périmètre, se reporter à l'annexe du PLU.

BAULE SA

L'établissement BAULE SA, situé 55, avenue de la Déportation est fabricant de polyuréthane et de pièces de polyuréthane. Il est concerné par un périmètre de maîtrise de l'urbanisation lié au stockage de matières premières dont la MOCA.

Il fait d'autre part l'objet d'un PPRT prescrit par arrêté préfectoral le 20 janvier 2011 et approuvé le 14 juin 2013.

Les prescriptions du PPRT doivent être respectées dans son périmètre, se reporter au règlement en annexe 6.10.

MCP MG SERBIEN

L'établissement MCP PG SERVIEN, dont l'activité est la transformation de lingots de magnésium pour la production de granulés, est également concerné par une zone de maîtrise de l'urbanisation. La cartographie des zones à effets irréversibles et indirects, établie sur la base des données de l'étude de dangers, sort des limites de propriété de l'établissement.

Les prescriptions suivantes, issues de la circulaire DPPR du 4 mai 2007, devront être respectées :

- dans les zones exposées à des effets irréversibles, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destinations doivent être réglementés dans le même cadre.
- l'autorisation de nouvelles constructions est la règle dans les zones exposées à des effets indirects. Néanmoins, il conviendra d'introduire dans les règles d'urbanisme du PLU les dispositions imposant à la construction d'être adaptée à l'effet de surpression lorsqu'un tel effet est généré.

Silos à céréales : coopératives Drômoises de céréales « rue des Allobroges » et « rue Jacquard » ;

La commune de Romans est concernée par l'existence de 2 silos de stockage de céréales. Les calculs des risques ont conduit à déterminer 2 zones de protection autour des établissements concernés. Ils sont repérés dans les documents graphiques par une trame spécifique.

Les prescriptions suivantes, applicables à toute demande d'utilisation du sol dans les 2 zones concernées, devront être respectées :

« Il n'y aura pas d'augmentation du nombre de personnes présentes par de nouvelles constructions. En particulier, la zone délimitée n'aura pas vocation à la construction, l'extension notable ou l'installation d'autres locaux habités ou occupés par des tiers, à la construction d'immeubles de grande hauteur, aux établissements recevant du public, aux terrains de camping ou de stationnement des caravanes, aux voies de circulation nouvelles autres que celles nécessaires à la desserte ou à l'exploitation des installations industrielles. »

Abattoirs de Romans

La commune de Romans est concernée par la présence des abattoirs dans le quartier des Ors. Des périmètres de maîtrise de l'urbanisation sont déterminés dans un rayon de 100m autour de 3 des bâtiments existants.

Les prescriptions suivantes, applicables à toute demande d'utilisation du sol dans les zones concernées, devront être respectées :

« Il n'y aura pas d'augmentation du nombre de personnes présentes par de nouvelles constructions. En particulier, la zone délimitée n'aura pas vocation à la construction, l'extension notable ou l'installation d'autres locaux habités ou occupés par des tiers, à la construction d'immeubles de grande hauteur, aux établissements recevant du public, aux terrains de camping ou de stationnement des caravanes, aux voies de circulation nouvelles autres que celles nécessaires à la desserte ou à l'exploitation des installations industrielles. »

Délifrance

La commune de Romans est concernée par une installation classée pour l'Environnement (ICPE) sous la dénomination SAS Appétit de France produisant des viennoiseries surgelées avec installation de réfrigération à l'ammoniac.

Dans un courrier en date du 03 mai 2014 relatif à l'augmentation de la capacité de production de l'ICPE Délifrance rue Nicolas Appert, le Préfet de la Drôme a porté à la connaissance de la ville les résultats de l'étude de danger menée sur la base du scénario « chutes d'aéronefs » du fait de la proximité de l'aérodrome de Romans/Saint Paul un périmètre.

3 zones des effets toxiques ont été identifiées avec une réglementation spécifique :

- la zone des effets létaux significatifs où est interdite toute nouvelle construction, à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement
 - la zone des premiers effets létaux où sont autorisées les aménagements et extensions de constructions existantes, les nouvelles constructions et changement de destination sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets létaux .
 - la zone des effets irréversibles, les nouvelles constructions sont autorisées
- Ces zones sont repérées dans les documents graphiques par une trame spécifique.

Plans de Prévention des Risques Technologiques et Nucléaires

La commune de Romans est concernée par l'établissement de deux Plans de Prévention des Risques Technologiques :

- COURBIS SYNTHESE, approuvé par arrêté préfectoral du 29 Novembre 2012, constituant ainsi une Servitude d'Utilité Publique.
- BAULE SA, prescrit par arrêté préfectoral le 20 Janvier 2011.

Les 2 périmètres de PPRT sont reportés sur les documents graphiques. A l'intérieur de ces périmètres, les dispositions des PPRT s'appliquent.

3 - RISQUES TECHNOLOGIQUES LIES AU NUCLEAIRE

INSTALLATIONS NUCLEAIRES EXPLOITEES PAR LA SOCIETE AREVA NP

La commune de Romans est concernée par le risque nucléaire en raison de la présence de l'entreprise AREVA spécialisée dans la fabrication de combustibles nucléaires.

Cette installation est soumise à la réglementation des installations classées nucléaires de base.

Les risques d'accidents liés à l'installation nucléaire de base

La cartographie de la zone des dangers immédiats du site AREVA NP de Romans-sur-Isère définit 3 périmètres :

- L'enveloppe des effets chimiques létaux (SEL)
- L'enveloppe des effets chimiques (seuil des effets irréversibles)
- L'enveloppe des effets radiologiques 10mSv

La zone de dangers immédiats autour de l'installation nucléaire de base nécessite des mesures de maîtrise d'urbanisation. La nature des projets ne doit pas remettre en cause la mise à l'abri en cas d'accident nucléaire et ne pas augmenter significativement le nombre de personnes exposées.

Ces trois périmètres sont reportés aux documents graphiques par une trame spécifique.

Dans la zone enveloppe des effets chimiques létaux, toutes les constructions et installations sont interdites, à l'exception des projets de l'exploitant.

Dans les deux autres zones : enveloppe effets chimiques et enveloppe effets radiologiques, sont interdites :

- les constructions ou extensions destinées à l'hébergement hôtelier
- les constructions et installations de loisirs :
 - les aires de sport et de loisirs et leurs équipements et aires de stationnement connexes
 - les projets de plein air, les terrains de camping, de caravanning et les constructions légères
- les parcs de stationnement
- les constructions destinées à un service public ou d'intérêt collectif

Dans ces deux zones : enveloppe effets chimiques et enveloppe effets radiologiques, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation liées aux fonctions de gardiennage et de surveillance sous réserve de remplir les conditions inscrites à l'article UI2
- les travaux d'entretien sur les bâtiments existants (ravalement de façade, changement de toiture, etc.), sans augmentation de la surface de plancher ;
- les constructions à usage de bureaux, artisanal ou industriel sous réserve d'un dimensionnement adapté pour la mise à l'abri et l'évacuation rapide de l'ensemble de ses occupants pour les deux premiers cas et une mise à l'arrêt rapide en sécurité des installations pour le second cas.
- Le changement de destination d'un bâtiment existant en logement dans la limite d'un seul logement par bâtiment ou un ERP de 5^{ème} catégorie dans la limite d'une capacité de 20 personnes ;
- la construction au cas par cas d'ERP de 5^{ème} catégorie avec une capacité maximale de 20 clients pour les commerces et de 20 bénéficiaires pour les services.

Les ERP de 5^{ème} catégorie suivants sont interdits :

- de type J : structures d'accueil pour personnes âgées, personnes handicapées;

- de type O : hôtels, pensions de famille;
- de type P : salles de danse, salles de jeux;
- de type R : établissements d'éveil (maternelle, crèche, etc.) ou autres avec locaux réservés au sommeil;
- de type U : établissements de soin (avec ou sans hébergement)
- de type GA : gares accessibles au public;
- de type PA : établissements de plein air.

4- CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

L'arrêté préfectoral n°26-2016-12-02-059 en date du 02 décembre 2016, vient modifier la servitude d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune de Romans-sur-Isère.

La commune de Romans est traversée par trois canalisations de transport de matières dangereuses exploitées par GRTgaz, immeuble BORA, 6 rue Raoul Nordlign, 92277 BOIS COLMOBES Cedex

- l'artère Tersanne/Granges les Beaumont de DN 800mm, PMS 80b
- l'artère Fos-sur-Mer/Tersanne de DN 600mm, PMS 67,7
- l'artère de Romans de DN-100mm et raccordement de DN80mm au poste de Romans Ouest DP, PMS 67,7.

Ces canalisations font l'objet de servitudes d'utilité publique. Des périmètres de maîtrise de l'urbanisation sont déterminés autour de ces ouvrages en fonction du diamètre (DN) et de la pression maximale de service de la canalisation (PMS).

| Nom de la canalisation | PMS(bar) | DN | Longueur dans la commune | implantation | Distances SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation) | | |
|------------------------------|----------|-----|--------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------|------|------|
| | | | | | SUP1 | SUP2 | SUP3 |
| Alimentation Romans Ouest DP | 67.7 | 80 | 21 | enterré | 20 | 5 | 5 |
| Alimentation Romans Ouest DP | 67.7 | 100 | Inférieur à 1 | enterré | 30 | 5 | 5 |
| Alimentation Romans Est DP | 67.7 | 100 | 30 | enterré | 30 | 5 | 5 |
| Alimentation Romans Est DP | 67.7 | 100 | 2509 | enterré | 30 | 5 | 5 |
| RHONE1 | 67.7 | 600 | 1772 | enterré | 250 | 5 | 5 |
| RHONE2 | 80 | 800 | 1772 | enterré | 395 | 5 | 5 |
| TAIN ROMANS | 67.7 | 100 | 1736 | enterré | 30 | 5 | 5 |

PMS Pression maximale de Service de la Canalisation

DN Diamètre Nominal de la canalisation

Distances SUP : distances en mètres de part et d'autre de la canalisation définissant les limites des zones concernées par les servitudes d'utilité publique.

5- ANCIEN SITE RENCAST

L'arrêté préfectoral n°26/2017-04-19-002 du 19 avril 2017 instaure une servitude d'utilité publique sur l'ancienne fonderie d'aluminium exploitée autrefois par la société RENCAST. La parcelle DN211 située 29 avenue des Allobroges supporte cette construction autrefois dédiée à l'exploitation d'une installation classée pour l'environnement.

Les prescriptions à prendre en compte sont les suivantes :

- tous travaux susceptibles de modifier l'état du sol ou du sous-sol (notamment les travaux d'affouillement, de constructions, de fondations ou de canalisations) devront faire l'objet en préalable :

- d'une étude présentée par le maître d'ouvrage à l'inspection des installations classées, démontrant l'absence d'impact pour l'environnement et pour la santé et notamment l'absence de risque de migration de polluants ou de matériaux vers l'extérieur des parcelles (objets de la présente servitude) ou divers les eaux souterraines
- de mesures de gestion et de précaution adaptées, en ce compris des mesures d'hygiène et de sécurité pour les intervenants et des mesures de protection des riverains.

Les éventuels terres ou matériaux excavés seront gérés par le maître d'ouvrage conformément à la réglementation en vigueur.

- Les ouvertures existantes (enrobés, béton, bitume ou bâtiments) sont maintenues en l'état ou, en cas de travaux, reconstituées (sauf présentation d'une étude telle que comprise à l'alinéa précédent).
- L'utilisation des eaux souterraines au droit des parcelles concernées est interdite, sauf pour un usage industriel (éventuellement) ou pour la surveillance de leur qualité.
- L'usage du site est exclusivement industriel. Toute modification de cet usage fait l'objet d'une étude préalable garantissant l'absence d'impact pour l'environnement et la santé conformément à l'article L556-1 du code de l'environnement.

6 - PLAN DES SERVITUDES AERONAUTIQUES DE L'AERODROME DE ROMANS-ST-PAUL, APPROUVE LE 26 AVRIL 2016

Par courrier du 10/01/2017, le Préfet de la Drôme a porté à la connaissance de la ville de Romans-sur-Isère l'institution d'une mise à jour du plan de servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Romans-Saint-Paul qui fait suite à l'arrêté ministériel DEVA1607835A du 26/04/2016.

Le plan définit et positionne un volume géométrique au sein duquel l'espace doit demeurer libre de tout obstacle.

Ce plan identifie donc tous les obstacles naturels ou non qui peuvent être diminués, supprimés ou balisés.

7 - PLAN DES SERVITUDES AERONAUTIQUES DE L'AERODROME DE VALENCE-CHABEUIL

Par courrier du 30/05/2017, le Préfet de la Drôme a porté à la connaissance de la ville de Romans-sur-Isère l'institution d'une nouvelle servitude aéronautique de dégagement de l'aérodrome Valence Chabeuil Valence qui fait suite à l'arrêté ministériel du 08/11/2016.

Ce plan de servitudes aéronautiques (PSA) de dégagement a pour but de protéger la circulation aérienne contre tout obstacle dangereux situé dans l'emprise ou aux abords d'un aérodrome, de manière à garantir la sécurité de l'espace aérien nécessaire aux processus d'approche finale et de décollage des avions, mais aussi de préserver le développement à long terme de la plate-forme. En tenant compte du relief naturel du terrain, il détermine les zones frappées de servitudes aéronautiques, ainsi que les cotes maximales à ne pas dépasser, définies à partir de l'utilisation de surfaces de dégagements aéronautiques. Au-dessus, l'espace doit toujours être libre d'obstacle.

ARTICLE 7 – ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE IDENTIFIES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

En référence aux articles **L.151-19 et L.151-23** du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

A l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application des articles R.421.17 (d) et R.421.23 (h) du Code de l'Urbanisme qui imposent une déclaration préalable pour tous les travaux portant sur un élément ainsi identifié.

Sur la commune de Romans, des éléments remarquables à protéger sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des haies et des boisements existants, des arbres, des ripisylves, des corridors et des bâtiments de qualité patrimoniale.

1- LES ESPACES PAYSAGERS IDENTIFIÉS :

Les espaces paysagers identifiés sont reportés sur le plan de zonage sous forme de différentes trames ou pictogrammes. S'y applique la réglementation suivante :

Haies et boisements

Ces espaces verts, repérés aux documents graphiques, ont vocation à assurer des espaces de détente, de transition et/ou de respiration dans les zones bâties ou en devenir. Ces espaces ne doivent pas être détruits, toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires pour des raisons techniques majeures (sécurité) ou en raison de problèmes phytosanitaires.

Sur les terrains couverts par des haies et boisements identifiés, sont admis :

- les extensions limitées de constructions existantes, sous réserve que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante,

- les abris, aires de jeux, petits monuments, les toilettes publiques, les piscines, fontaines et autres locaux techniques sous réserve qu'ils ne compromettent pas la dominante végétale de cet espace.
- les travaux qui concernent les équipements techniques liés aux différents réseaux, les voies d'accès d'intérêt public, la réorganisation ou la mise en valeur des haies et boisements identifiés, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la dominante végétale de cet espace.

Arbres remarquables

Les coupes et abattages sont interdits sauf :

- pour raison majeure technique (sécurité) ou en raison de problèmes phytosanitaires,
- pour la réalisation d'un projet reconstituant un espace avec qualité paysagère et écologique équivalente.

Ripisylves

Les ripisylves (zones humides boisées) protégées et identifiées au titre des articles **L.151-19 et L.151-23** du Code de l'Urbanisme ne devront pas être comblées, ni drainées, ni être le support d'une construction. Elles ne pourront faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents.

Seuls les aménagements légers destinés à l'accueil du public (bancs, cheminements piétons), les voies d'accès d'intérêt public, les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide ou ceux nécessaires à son entretien et à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Corridors écologiques à préserver ou restaurer

Dans ces secteurs, les aménagements, constructions autorisées dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- dans les zones naturelles ou agricoles : les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune,
- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques,
- maintien des zones humides existantes et de leur fonctionnement hydraulique,

- dans les zones U et AU, les corridors identifiés devront être préservés par des aménagements spécifiques les intégrant (haies, fossés, ouvrages faune, espaces verts continus, perméabilité des clôtures.).

Dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires.

2 – LES BATIMENTS PROTEGES IDENTIFIES

Certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains.

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître 7 bâtiments protégés identifiés et reportés sur le plan de zonage sous forme de pictogramme ponctuel.

Les travaux réalisés sur un Bâtiment protégé identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

ARTICLE 8 – VOIES COMPORTANT UNE PROTECTION DES COMMERCES DE DETAIL ET DE PROXIMITE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME

En référence à l'article L123-1-5§7°bis du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

Sur les voies comportant une protection des commerces de détail et de proximité, repérées aux documents graphiques, les transformations de surfaces de commerce ou d'artisanat à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce ou l'artisanat sont interdites.

Cette disposition ne s'applique pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 9 – ELEMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DU 2°) DE L'ARTICLE R.151.11 DU CODE DE L'URBANISME

En référence 2° de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut dans les zones agricoles, naturelles et forestières « désigner des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

Un recensement d'anciens bâtiments à vocation agricole, n'ayant plus d'usage agricole et ayant une valeur patrimoniale a été effectué. Il s'agissait de repérer les éléments qui représentent un intérêt patrimonial afin de permettre leur changement de destination pour éviter leur dégradation.

24 bâtiments sont repérés au sein d'un inventaire positionné en annexe du présent règlement ainsi que sur le plan de zonage sous la forme d'un pictogramme.

ARTICLE 10 – REGLEMENTATION DES SAILLIES SUR VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, la distance sera mesurée horizontalement de tout point du bâtiment.

Les saillies et oriels sont compris dans le calcul de retrait, aucun débord n'est autorisé sauf les modénatures de façades ne dépassant pas 0,20 mètre.

Par exception :

- les débords de toiture dont la profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ne sont pas compris dans le calcul de retrait.
- quand il y a alignement sur rue, les balcons d'une profondeur d'1 mètre sont autorisés à partir de 4.5 mètres de haut à partir du sol.»

REGLEMENT DE LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond à un espace de centralité urbaine aux caractères historiques et patrimoniaux fortement marqués. Les caractères de la zone doivent être développés en favorisant la mixité des fonctions.

La zone UA est couverte par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), annexée au présent PLU.

L'AVAP comporte par ailleurs un inventaire des bâtiments à protéger avec :

- des bâtiments remarquables qui sont des bâtiments patrimoniaux majeurs pour l'architecture, l'histoire ou pour la technique mise en œuvre, peu dénaturés en principe ;
- des bâtiments intéressants par leur caractéristique, leur architecture ou leur décor, plus ou moins dénaturés.

La zone est divisée en 3 secteurs :

- le secteur UAp1 relatif au centre ancien médiéval,
- le secteur UAp2 relatif aux extensions des XIX^e et XX^e siècles de Romans,
- le secteur UAp3 relatif à la cité-jardin Jules Nadi.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière,
- les dépôts de toute nature (feraille, véhicules accidentés ou usagés),

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles **R.111-37** (Habitations légères de loisirs), **R.111-41** (Résidences Mobiles de loisirs), **R.111-47** (Caravanes) et **R.111-32** (Camping)
- la transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce ou l'artisanat est interdite sur les linéaires d'activités repérés sur le document graphique. Cette disposition ne s'applique pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, uniquement si elles respectent les conditions ci-après :

- toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales du présent règlement dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels ou technologiques, bruit) et délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU.,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant sans générer de risques,
- les réhabilitations et extensions d'entrepôts sont autorisées lorsqu'elles sont nécessaires à une activité existante. La réalisation de nouvelles constructions à destination d'entrepôt est autorisée lorsqu'elle est liée à une nouvelle activité principale.

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - DESSERTE

1.1 Voies existantes

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

1.2 Voies nouvelles

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité.

2 - ACCES

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les constructions neuves doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite. A l'occasion de travaux sur les constructions existantes, les aménagements de leurs accès piétons doivent tendre vers cet objectif.

En cas de division de parcelle ou de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière, la mutualisation des accès et le regroupement des stationnements devront être privilégiés ;

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit obligatoirement être raccordé à un réseau public d'alimentation.

2 - ASSAINISSEMENT

2.1 Eaux usées

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

2.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont composées des eaux pluviales de toiture et des eaux de ruissellement de surface (issues des zones de circulation et de stationnement).

Secteurs UAp1

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées vers le réseau public d'assainissement.

Secteurs UAp2 et UAp3

A) Eaux pluviales de toiture

Elles doivent être résorbées sur la parcelle par un système d'infiltration adapté à la nature du sous-sol.

B) Eaux de ruissellement de surface

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

Sauf dispositions contraires des périmètres de protection des captages des eaux d'alimentation, des dispositifs d'infiltration ou de stockage appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés, sans porter préjudice aux terrains voisins.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant.

Dans le cas d'infiltration, un débourbeur sera prévu et dimensionné pour une pluie de fréquence mensuelle.

Dans le cas de stockage, la réutilisation des eaux pluviales à partir de la rétention doit servir uniquement à des usages externes (arrosage –lavage).

Concernant les aménagements des zones de stationnement (non drainantes):

| | |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De moins de 10 véhicules : | - Pas de pré-traitement exigé dans le cadre du raccordement au réseau. - Un débourbeur/décanteur en sortie d'ouvrage de régulation est exigé en cas d'infiltration locale (dimensionné pour une pluie de retour mensuelle). |
| De 10 véhicules ou plus : | - Un débourbeur/décanteur en sortie d'ouvrage de régulation est exigé dans tous les cas (dimensionné pour une pluie annuelle) |

2.3 – Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution électrique doivent être réalisés en souterrain.

3 - ORDURES MENAGERES :

Pour toute opération de plus de 5 logements, les ordures ménagères devront être stockées dans un local prévu à cet effet.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

La distance sera mesurée horizontalement de tout point du bâtiment.

1 – SECTEURS UAP1 ET UAP2

Les nouvelles constructions doivent être implantées en bordure des voies et emprises publiques, existantes ou projetées et dans l'alignement des bâtiments existants.

L'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- si dans la rue l'alignement n'est pas marqué,
- si dans la rue l'alignement est marqué, mais qu'une adaptation est rendue nécessaire en raison de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes (les immeubles voisins sont situés en retrait de l'alignement, ou la construction projetée est une extension d'un bâtiment existant situé en retrait) ou lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement. La continuité de l'alignement sur la rue pourra être exigée par un autre moyen (implantation d'une annexe, dispositif préconisé au § clôtures, etc.).

2 – SECTEUR UAP3

Les constructions doivent être implantées en tenant compte de l'implantation des constructions situées sur les parcelles voisines :

- dans le cas où les parcelles voisines comprennent 2 bâtiments à l'alignement, la construction nouvelle devra respecter l'alignement,
- dans le cas où une seule des parcelles voisines comprend 1 bâtiment à l'alignement, la construction nouvelle devra s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul égal au bâtiment implanté sur la parcelle voisine,
- dans le cas où aucune des parcelles voisines ne comprennent de bâtiments à l'alignement, la construction nouvelle devra s'implanter avec un recul maximal égal au bâtiment implanté le plus loin de l'alignement.

3- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions suivantes pourront s'implanter en retrait :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas la règle à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'aggraver la règle,
- pour les constructions nouvelles situées à proximité de la voie ferrée qui devront respecter un recul minimal de 2m de sa limite légale.
- lorsqu'un bâtiment à usage d'habitation ou d'activités est construit en respectant l'alignement, d'autres bâtiments peuvent être construits sur la parcelle.

La continuité de l'alignement sur la rue pourra être exigée :

- en UA1 par un mur édifié à l'alignement, du bâtiment à l'autre limite séparative ;
- en UA2 par un mur ou un autre moyen (implantation d'une annexe, dispositif préconisé au § clôtures de l'article 11, etc.).

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

La distance sera mesurée horizontalement de tout point du bâtiment.

1 – SECTEURS UAP1 ET UAP2

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, lorsqu'elles sont implantées à l'alignement.

Des implantations en recul par rapport aux limites séparatives peuvent être admises :

- pour les constructions intéressant une parcelle ayant plus de 20m de front sur rue, la mitoyenneté pouvant n'être réalisée que sur une limite séparative ;
- en raison de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes ou lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement.

2 – SECTEUR UAP3

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales.

La largeur de la marge d'isolement séparant la construction de la limite séparative sur laquelle elle n'est pas édifiée doit être au moins égale à la demie hauteur de la construction avec un minimum de 4 m.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction doit être en accord avec celle des bâtiments environnants (moyenne entre les bâtiments mitoyens et ceux en vis-à-vis) afin de respecter le velum des toitures et l'ensoleillement des voisins.

Si un bâtiment voisin présente une hauteur décalée par rapport aux autres bâtiments, la hauteur moyenne de la rue sera retenue.

La continuité des rives et des toitures est à assurer là où elle règne. En cas de décalage, la différence de hauteur entre deux rives devrait être égale ou supérieure à 50cm.

En UAp1, la hauteur ne doit pas dépasser 17 mètres au faîtage ce qui correspond à R+3+attique.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les interventions sur les bâtiments existants (restauration, réhabilitation, réfection, transformation, changement de destination, etc.), les constructions et les aménagements réalisés sur l'espace public doivent respecter le règlement de l'AVAP.

L'AVAP comporte par ailleurs un inventaire des bâtiments à protéger avec :

- des bâtiments remarquables qui sont des bâtiments patrimoniaux majeurs pour l'architecture, l'histoire ou pour la technique mise en œuvre, peu dénaturés en principe ;

- des bâtiments intéressants par leur caractéristique, leur architecture ou leur décor, plus ou moins dénaturés.

Des règles différentes en matière de surélévation et de démolition s'appliquent à ces bâtiments.

Les pétitionnaires doivent se reporter au règlement de l'AVAP, document présent en annexe du PLU, qui contient l'ensemble des règles applicables, ainsi que des préconisations et des illustrations détaillées.

Modifications et extension des bâtiments existants

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils s'agisse de réhabilitations, adjonctions, extensions, surélévations ou travaux d'entretien courant ou d'agrandissement, soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

1 – STATIONNEMENT AUTOMOBILE

1.1 Principes

Cette obligation est applicable :

- pour les constructions nouvelles
- pour les extensions de construction existantes créant de nouveaux logements
- pour les changements de destination, sauf en zone UAP1.

Pour les changements de destination en habitat en zone UAP1, les stationnements restent dus pour les logements créés, à partir du cinquième inclus.

Exemple : pour un changement de destination entraînant la création de 6 logements, 2 places seront dues.

Le parc de stationnement des constructions neuves à usage principal d'habitation de plus de deux logements, devra être équipé d'une alimentation électrique pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation.

REGLEMENT DU PLU DE ROMANS / ZONE UA

Les stationnements peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

1.2 Quantités requises

| Fonctions | Surfaces à réaliser |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitations | 1 place par logement |
| Activités de services avec accueil de clientèle | 1 place pour 60 m ² de surface de plancher Pour les livraisons, une place minimum pour les surfaces de réserves supérieures à 150 m ² |
| Bureaux sans accueil de clientèle | 1 place pour 60 m ² de surface de plancher |
| Commerces | 1 place pour 50 m ² de surface de plancher Pour les livraisons, une place minimum pour les surfaces de réserves supérieures à 150 m ² |
| Artisanat | 1 place pour 80 m ² de surface de plancher |
| Entrepôt | 1 place pour 100 m ² de surface de plancher |
| Résidences services ou de personnes âgées | Le nombre de places est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité. La quantité requise de places de stationnement est déterminée en fonction du nombre attendu d'usagers, d'employés et de visiteurs venant en voiture particulière. |
| Equipements publics ou d'intérêt collectif | Le nombre de places est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité. La quantité requise de places de stationnement est déterminée en fonction : |

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <ol style="list-style-type: none"> De la fréquentation de l'équipement en jour de pointe, hors manifestation exceptionnelle Du nombre attendu d'usagers et d'employés venant en voiture particulière. <p>Ce nombre doit être justifié aux vues du rayonnement de l'équipement et de l'existence ou non de transport en commun à proximité (moins de 300 mètres). Le coefficient multiplicateur entre le nombre d'usagers et d'employés et le nombre de véhicules engendré par l'équipement est le suivant :</p> | | |
| Transport en commun | Desserte en transport en commun à proximité | Pas de desserte en transport en commun à proximité |
| Rayonnement | | |
| Rayonnement communal | 0.5 | 0.75 |
| Rayonnement communal et supra communal | 0.75 | 1 |
| <ol style="list-style-type: none"> De l'offre de stationnement disponible dans les parkings publics à proximité (hors voirie, dans un rayon de 300 m) lors de la fréquentation de pointe. | | |

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

En cas de division parcellaire ou de construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle, la réalisation d'une aire de stationnement commune sera privilégiée dont le

nombre d'emplacements sera déterminé par les normes applicables aux constructions. Si les constructions préexistantes à la division n'ont pas d'emplacement propre, leur besoin sera pris en compte.

1.3 Dispositions particulières

En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, de réaliser sur le terrain propre à l'opération ou dans l'environnement immédiat les aires de stationnement requises, le pétitionnaire peut toutefois, sous réserve de l'accord de la collectivité :

- être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

2 – STATIONNEMENT VELOS

2.1 Stationnement en local clos

| Fonctions | Règles de stationnement vélo | |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------|
| Logements en bâtiments collectifs avec parties communes | Nombre de Logements | Surface du local vélo |
| | 2-3 | au moins 10m ² |
| | 4-12 | au moins 3,5m ² par logement |
| | 13-25 | au moins 3 m ² par logement |
| | 26-40 | au moins 2,5 m ² par logement |
| | 40 et plus | au moins 2 m ² par logement |
| Activités et Equipements | au moins 1 place pour 5 employés | |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Recevant du Public (bureaux, commerce, services, industries, artisanat) | |
| Equipements publics et Résidence service ou pour personnes âgées | Le nombre de places est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité. |

L'aire de stationnement pour les vélos s'applique aux constructions neuves ainsi qu'aux constructions existantes sauf impossibilité technique ou architecturale.

Au moins un local fermé pour les cycles et les poussettes devra être aménagé avec une surface minimum de 10m².

Le local destiné aux vélos devra être aisément accessible (pas d'escaliers, peu de portes à franchir) et de préférence au rez-de-chaussée. Il sera situé à proximité des entrées piétonnes du bâtiment et/ou des cages escaliers. Il sera visible et bien signalé.

L'aire de stationnement pour les vélos doit être aménagée avec des systèmes d'accroche simples permettant d'arrimer à la fois le cadre et la roue avant à un point fixe (exemple : arceau). Il est recommandé afin de se prémunir contre les vols de pouvoir fermer le local à l'aide d'une clé ou d'un passe.

Afin d'anticiper les évolutions en terme de pratique de la mobilité, il est préconisé pour les opérations de plus de 20 logements de prévoir sur l'assiette du projet un emplacement pour une extension future du local vélo. La superficie de cet emplacement représentera au minimum 30% de la surface initiale.

2.2 Stationnement arceaux en extérieur

| Fonctions | Nombre d'arceaux requis |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Logements collectifs de plus de 10 logements | Au moins un arceau. 1 arceau pour 10 logements. |
| Bureaux (ERP) | Au moins 2 arceaux. Les emplacements devront être prévus en proportion du public à accueillir et en cohérence avec l'activité. |
| Commerces | Au moins 1 arceau par tranche de 50 m ² de surface de vente (hors espaces de réserve) |
| Services publics ou d'intérêt collectif et Résidence service ou pour personnes âgées | Au moins 2 arceaux pour les établissements recevant du public. Les emplacements devront être prévus en proportion du public à accueillir et en cohérence avec l'activité. La création du stationnement sous forme de plusieurs sous-unités à proximité des divers accès est souhaitable. |

Les constructions suivantes, sauf impossibilités techniques ou architecturales, devront disposer de places de stationnement vélos en arceaux et à l'extérieur :

- les constructions à destination d'habitation collective de plus 10 logements,
- les commerces,
- les établissements recevant du public,
- les services publics ou d'intérêt collectif.

Ces places seront des arceaux (un arceau équivaut à deux emplacements) installés à proximité des entrées sur la parcelle porteuse du projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions en alignement.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- REGLE GENERALE

En zone urbaine, un retrait de 50 cm par rapport à l'axe de conduite de l'eau potable sera respecté pour les plantations. Les espèces à racines verticales seront privilégiées.

2- DISPOSITIONS SPECIFIQUES

2.1 En UAp1 :

Les cours et les jardins intérieurs sont inconstructibles pour préserver l'aération du tissu urbain.

Les cours historiques visibles de la rue doivent le rester : les portails ajourés en partie haute doivent le rester.

2.2 En UAp2 :

Pour respecter l'alignement des bâtiments sur la rue (lorsqu'il existe), les stationnements et espaces verts trouveront leur place à l'arrière des bâtiments, en cœur d'îlot. Un îlot est un groupe de bâtiments entouré de tous côtés par des rues.

Les cours et les jardins intérieurs existants doivent être préservés pour conserver l'aération du tissu urbain.

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres. Les sols seront végétalisés lorsque les conditions hydrogéologiques le permettent.

2.3 En UAp3 :

Les espaces libres de toute utilisation ou occupation du sol (constructions, accès, terrasses, piscines) doivent être traités en espaces verts pour améliorer le cadre de vie, optimiser la gestion des eaux pluviales et réduire les pics thermiques.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

REGLEMENT DE LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond aux secteurs de la commune à dominante d'habitat et d'équipements collectifs.

La zone UC comprend 3 sous-secteurs :

- **UCb** : secteurs des berges situés dans le périmètre protégé AV4 de l'AVAP
- **UCr** : secteur de renouvellement urbain de Rochemorand.
- **UCt** : secteur du lycée agricole des Teppes.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 – DISPOSITIONS GENERALES

Sur l'ensemble des zones UC, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés),
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles **R.111-37** (Habitations légères de loisirs), **R.111-41** (Résidences Mobiles de loisirs), **R.111-47** (Caravanes) et **R.111-32** (Camping), du Code de l'Urbanisme.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Sur les secteurs UCb, UCr et UCt, sont également interdites les constructions suivantes :

- Les constructions à usage de commerce.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1 – DISPOSITIONS GENERALES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes dans le secteur UC général, uniquement si elles respectent les conditions ci-après :

- toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales du présent règlement dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels ou technologiques, bruit) et délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU.,
- les travaux compatibles avec les éléments remarquables à protéger (haies et boisements, arbres remarquables, ripisylves, corridors écologiques, bâtiments) identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme à condition de respecter les dispositions de l'article 7 des dispositions générales,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant sans générer de risques,
- les réhabilitations et extensions d'entrepôts sont autorisées lorsqu'elles sont nécessaires à une activité existante. La réalisation de nouvelles constructions à destination d'entrepôt est autorisée lorsqu'elle est liée à une nouvelle activité principale.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

En sous-secteur UCt, sont autorisés uniquement :

- les équipements et les installations d'intérêt collectifs,
- les ouvrages de production d'énergies renouvelables, y compris ceux soumis au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant sans générer de risques,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole.

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - DESSERTE

1.1 Voies existantes

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

1.2 Voies nouvelles

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage et la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement et de programmation définies par secteurs. Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité une aire de manœuvre pour le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie, dans laquelle il est possible d'inscrire un cercle de 9m de rayon ou un té de retournement.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité.

Tout aménagement d'espace public devra intégrer les liaisons piétonnes et éventuellement deux roues nécessaires à l'échelle de l'agglomération, de la commune ou du quartier. On s'attachera en particulier à assurer les continuités nécessaires pour garantir l'accès à tous les équipements et services, et en particulier aux arrêts des transports en commun.

Les espaces réservés aux piétons et aux deux roues (cheminements, trottoirs) devront être de largeur suffisante avec au minimum 1,4m utile (sans obstacles) pour les piétons et 1,5m pour les bandes cyclables unidirectionnelles et conçus de telle manière que les éléments de mobilier éventuels (candélabres, poteaux divers, mobilier urbain) ne constituent pas une gêne pour les usagers. Ils seront en particulier aménagés de manière à garantir en tout lieu les déplacements des personnes à mobilité réduite.

2 - ACCES

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les constructions neuves doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite. A l'occasion de travaux sur les constructions existantes, les aménagements de leurs accès piétons doivent tendre vers cet objectif.

En cas de division de parcelle ou de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière, la mutualisation des accès et le regroupement des stationnements devront être privilégiés ;

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit obligatoirement être raccordé à un réseau public d'alimentation.

2 - ASSAINISSEMENT

2.1 Eaux usées

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, émanant des activités à caractère industriel artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable

Dans ce cas une convention spéciale de déversement signée entre la collectivité et le pétitionnaire fixe suivant la nature du réseau à emprunter les caractéristiques que doivent présenter les effluents pour être reçus.

2.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont composées des eaux pluviales de toiture et des eaux de ruissellement de surface (issues des zones de circulation et de stationnement).

A) EAUX PLUVIALES DE TOITURE

Elles doivent être résorbées sur la parcelle par un système d'infiltration adapté à la nature du sous-sol.

B) EAUX DE RUISSELLEMENT DE SURFACE

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

Sauf dispositions contraires des périmètres de protection des captages des eaux d'alimentation des dispositifs d'infiltration ou de stockage appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés, sans porter préjudice aux terrains voisins.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant.

Dans le cas d'infiltration, un débourbeur sera prévu et dimensionné pour une pluie de fréquence mensuelle.

Dans le cas de stockage, la réutilisation des eaux pluviales à partir de la rétention doit servir uniquement à des usages externes (arrosage-lavage).

Concernant les aménagements des zones de stationnement (non drainantes) :

| | |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De moins de 10 véhicules : | - Pas de pré-traitement exigé dans le cadre du raccordement au réseau. - Un débourbeur/décanteur en sortie d'ouvrage de régulation est exigé en cas d'infiltration locale (dimensionné pour une pluie de retour mensuelle). |
| De 10 véhicules ou plus : | - Un débourbeur/décanteur en sortie d'ouvrage de régulation est exigé dans tous les cas (dimensionné pour une pluie annuelle). |

3 - RESEAUX DIVERS

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution électrique doivent être réalisés en souterrain.

4 - ORDURES MENAGERES :

Pour toute opération de plus de 5 logements, les ordures ménagères devront être stockées dans un local prévu à cet effet.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La distance sera mesurée horizontalement de tout point du bâtiment.

1 - REGLE GENERALE

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées,
- soit en retrait de 5m minimum de cet alignement.

Les piscines devront être implantées à une distance minimum de 2m de l'alignement (distance mesurée à partir du bord du bassin).

D'autres règles de recul sont applicables :

- si des dispositions contraires sont portées aux documents graphiques (marges de recul),
- en limite de la voie ferrée, le recul est fixé à 4m de la limite légale.

2 - REGLES PARTICULIERES

Les constructions pourront s'implanter en limite ou à une distance de moins de 5m des voies et emprises publiques :

- en cas de travaux d'extension, de surélévation ou de modification des constructions existantes implantées différemment de la règle générale,
- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les constructions voisines,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement,
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- lorsqu'un bâtiment à usage d'habitation ou d'activités est construit en respectant l'alignement, d'autres bâtiments peuvent être construits sur la parcelle.

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

La distance sera mesurée horizontalement de tout point du bâtiment.

1 - REGLE GENERALE

1.1) Constructions principales

Les constructions peuvent être implantées :

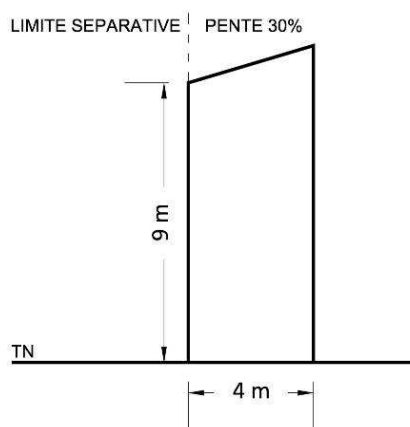
- **soit en retrait des limites séparatives.** Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives (latérales et fond) avec une distance (D) égale à la moitié de leur hauteur (H) ($D > H/2$).

Cette distance ne pourra être inférieure à 4m.

Dans le cas des ouvrages en saillie (type terrasses et balcons), ils devront respecter une distance minimale de 4m des limites séparatives.

Dans le cas d'une construction faisant l'objet d'une extension, seule la hauteur de l'extension sera prise en compte pour établir la distance de retrait des limites séparatives.

- **soit en limites séparatives**, à condition que la hauteur sur limite ne dépasse pas 9 mètres et que la hauteur de tout point de la construction situé entre la limite et la marge de recul (4 mètres) s'inscrive à l'intérieur du schéma ci-dessous :



Dans le cas d'une construction faisant l'objet d'une extension, seule la hauteur de l'extension sera prise en compte.

1.2) Bâtiments annexes

Les annexes ont une hauteur de moins de 4m au faîtage et sont implantées :

- soit en limites séparatives, lorsque la façade sur limite ne comporte pas de baies,
- soit à une distance minimale de 2m de la limite séparative, lorsque la façade ne comporte pas de baies,
- soit à une distance minimale de 4m.

Les piscines sont implantées à une distance minimale de 2m (distance mesurée à partir du bord du bassin).

2 - REGLES PARTICULIERES

Les constructions pourront s'implanter à une distance de moins de 4m :

- en cas de travaux d'extension ou de modification des constructions existantes implantées différemment de la règle générale, à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué et que les façades des constructions faisant face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces habitables.
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement,

- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

La distance sera mesurée horizontalement de tout point du bâtiment.

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 4m quelle que soit la nature des bâtiments.

Les piscines pourront être implantées à 0.50 mètres des autres constructions.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables :

- aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant une emprise au sol supérieure à celle définie,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - REGLE GENERALE :

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

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs les équipements techniques et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables. Ces éléments techniques devront être compris dans une hauteur de 2m au-dessus du faîtage.

La hauteur maximale de toute construction ne peut excéder 15m.

Toutefois, dans le cas d'un bâtiment disposant d'un rez-de-chaussée à usage commercial, d'activités ou de services, la hauteur maximale des constructions pourra être majorée d'un mètre par rapport à la hauteur réglementaire maximale autorisée.

Les annexes des constructions visées à l'article UC7 ne doivent pas excéder une hauteur de 4m.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Cette hauteur ne s'applique pas :

- aux modifications, ou extensions de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à condition que la hauteur existant avant travaux ne soit pas augmentée,
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront atteindre une hauteur maximale de 20m.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 – REGLE GENERALES

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques performantes (bâtiments basse consommation, à énergie positive et autres) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudié.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement à l'existant.

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, doivent s'intégrer dans la composition du comble.

Les pentes des toitures-terrasses ne doivent pas être inférieures à 5%.

Traitement des façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les branchements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings et autres).

Les enduits doivent recevoir une finition fine et lisse. Sont proscrits les enduits écrasés, rustiques ou grossiers. Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique) sont interdits.

Eléments en façades et saillies

Afin de limiter leur impact visuel, les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie sur la construction ;

- sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions ;

- sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Clôtures sur rue

Dans un quartier, la clôture est un élément essentiel qui conditionne l'ambiance de la rue et marque la limite entre domaine public et privé : elle constitue en quelque sorte une façade dont l'impact visuel est important, elle doit être adaptée à l'ambiance du quartier et être traitée avec soin.

Sur rue, la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les clôtures existantes de type traditionnel seront au maximum conservées.

Doivent être privilégiées des haies vives d'essences variées locales. Voir liste en annexe des essences à utiliser.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,70m à l'alignement des voies publiques et seront composées :

- soit d'un mur plein à la condition d'être arboré et paysager,
- soit d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie vive,
- soit d'une haie vive,
- soit d'une clôture bois,
- soit d'un mur-bahut compris entre 0,80m et 1,20m,
- soit d'un mur-bahut compris entre 0,40m et 0,80m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive.

Les murs de clôture seront enduits.

Les pare-vues ne pourront être réalisés qu'au moyen de plantations.

Développement durable

La qualité environnementale du bâti, l'insertion du projet dans son milieu et l'intégration à l'environnement seront privilégiées au regard des objectifs poursuivis en matière de développement durable.

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,

En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

Tout permis de construire concernant une construction neuve doit préciser l'emplacement désigné pour d'éventuels dispositifs de capteurs solaires.

Sont notamment recommandés :

- les toitures végétalisées (gazons, plantations),
- l'isolation par l'extérieur, sans empiètement sur le domaine public,
- les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

L'emploi de matériaux écologiques (à faible consommation d'énergie grise ou à faible émission de gaz à effet de serre, etc.)

Espaces de transition

Entrées de ville et transition campagne / ville :

- les nouvelles constructions réalisées en bordure d'une limite de zones A ou N devront, par leurs modes d'implantation, leurs formes et l'aménagement de leurs espaces libres contribuer à matérialiser une limite pérenne de l'espace urbain, s'inscrire dans une perspective d'arrêt durable et perceptible de l'extension urbaine et contribuer à la constitution d'un espace de transition adapté (espace ou cheminement paysagé et planté) avec les espaces naturels et agricoles limitrophes.

Espaces privés / espaces publics :

- le projet architectural et paysager gèrera la transition entre l'espace privé et l'espace public. Les limites de domanialité seront lisibles et matérialisées (bâti, clôture, matériaux, revêtement de sol). L'espace privé, visible depuis le domaine public devra recevoir un traitement de qualité et permettra d'assurer la lisibilité des accès aux entrées d'immeubles, aux locaux communs et aux stationnements, qui seront traités en espaces paysagers.

Modifications et extension des bâtiments existants

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils s'agisse de réhabilitations, adjonctions, extensions, surélévations ou travaux d'entretien courant ou d'agrandissement, soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

1 – STATIONNEMENT AUTOMOBILE

1.1 Principes

Cette obligation est applicable :

- pour les constructions nouvelles,
- pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire..),
- pour les changements de destination des constructions existantes.

Les stationnements peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Le parc de stationnement des constructions neuves à usage principal d'habitation de plus de deux logements, devra être équipé d'une alimentation électrique pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation.

1.2 Quantités requises

| Fonctions | Surfaces à réaliser |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitations | En secteur UC : au minimum 2 places par logement En sous-secteur UCr : au minimum 1,4 places par logement Sauf pour le logement social : 1 place |
| Activités de services avec accueil de clientèle | 1 place pour 60 m ² de surface de plancher Pour les livraisons, une place minimum pour les surfaces de réserves supérieures à 150 m ² |
| Bureaux sans accueil de clientèle | 1 place pour 60 m ² de surface de plancher |
| Commerces | 1 place pour 50 m ² de surface de plancher Pour les livraisons, une place minimum pour les surfaces de réserves supérieures à 150 m ² |
| Artisanat | 1 place pour 80 m ² de surface de plancher |
| Entrepôt | 1 place pour 100 m ² de surface de plancher |
| Résidences services ou de personnes âgées | Le nombre de places est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité. La quantité requise de places de stationnement est déterminée en fonction du nombre attendu d'usagers, d'employés et de visiteurs venant en voiture particulière. |
| Equipements publics ou d'intérêt collectif | Le nombre de places est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité. |

| <p>La quantité requise de places de stationnement est déterminée en fonction :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De la fréquentation de l'équipement en jour de pointe, hors manifestation exceptionnelle 2. Du nombre attendu d'usagers et d'employés venant en voiture particulière. <p>Ce nombre doit être justifié aux vues du rayonnement de l'équipement et de l'existence ou non de transport en commun à proximité (moins de 300 mètres). Le coefficient multiplicateur entre le nombre d'usagers et d'employés et le nombre de véhicules engendré par l'équipement est le suivant :</p> <table> <tr> <th>Transport en commun</th><th>Desserte en transport en commun à proximité</th><th>Pas de desserte en transport en commun à proximité</th></tr> <tr> <td>Rayonnement communal</td><td>0.5</td><td>0.75</td></tr> <tr> <td>Rayonnement communal et supra communal</td><td>0.75</td><td>1</td></tr> </table> <p>3. De l'offre de stationnement disponible dans les parkings publics à proximité (hors voirie, dans un rayon de 300 m) lors de la fréquentation de pointe.</p> | | | Transport en commun | Desserte en transport en commun à proximité | Pas de desserte en transport en commun à proximité | Rayonnement communal | 0.5 | 0.75 | Rayonnement communal et supra communal | 0.75 | 1 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------|-----|------|----------------------------------------|------|---|
| Transport en commun | Desserte en transport en commun à proximité | Pas de desserte en transport en commun à proximité | | | | | | | | | |
| Rayonnement communal | 0.5 | 0.75 | | | | | | | | | |
| Rayonnement communal et supra communal | 0.75 | 1 | | | | | | | | | |

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

En cas de division parcellaire ou de construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle, la réalisation d'une aire de stationnement commune sera privilégiée dont le nombre d'emplacements sera déterminé par les normes applicables aux constructions. Si les constructions préexistantes à la division n'ont pas d'emplacement propre, leur besoin sera pris en compte.

1.3 Dispositions particulières

En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, de réaliser sur le terrain propre à l'opération ou dans l'environnement immédiat les aires de stationnement requises, le pétitionnaire peut toutefois, sous réserve de l'accord de la collectivité :

- être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

2 – STATIONNEMENT VELOS

2.1 Stationnement en local clos

| Fonctions | Règles de stationnement vélo | |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------|
| Logements en bâtiments collectifs avec parties communes | Nombre de Logements | Surface du local vélo |
| | 2-3 | au moins 10m ² |
| | 4-12 | au moins 3,5m ² par logement |
| | 13-25 | au moins 3 m ² par logement |
| | 26-40 | au moins 2,5 m ² par logement |
| | 40 et plus | au moins 2 m ² par logement |
| Activités et Equipements Recevant du Public | au moins 1 place pour 5 employés | |

| | |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (bureaux, commerce, services, industries, artisanat) | |
| Equipements publics et Résidence service ou pour personnes âgées | Le nombre de places est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité. |

L'aire de stationnement pour les vélos s'applique aux constructions neuves ainsi qu'aux constructions existantes sauf impossibilité technique ou architecturale.

Au moins un local fermé pour les cycles et les poussettes devra être aménagé avec une surface minimum de 10m².

Afin d'anticiper les évolutions en terme de pratique de la mobilité, il est préconisé pour les opérations de plus de 20 logements de prévoir sur l'assiette du projet un emplacement pour une extension future du local vélo. La superficie de cet emplacement représentera au minimum 30% de la surface initiale.

Le local destiné aux vélos devra être aisément accessible (pas d'escaliers, peu de portes à franchir) et de préférence au rez-de-chaussée. Il sera situé à proximité des entrées piétonnes du bâtiment et/ou des cages escaliers. Il sera visible et bien signalé.

L'aire de stationnement pour les vélos doit être aménagée avec des systèmes d'accroche simples permettant d'arrimer à la fois le cadre et la roue avant à un point fixe (exemple : arceau). Il est recommandé afin de se prémunir contre les vols de pouvoir fermer le local à l'aide d'une clé ou d'un passe.

2.2 Stationnement arceaux en extérieur

| Fonctions | Nombre d'arceaux requis |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Logements collectifs de plus de 10 logements | Au moins un arceau. 1 arceau pour 10 logements. |
| Bureaux (ERP) | Au moins 2 arceaux. Les emplacements devront être prévus en proportion du public à accueillir et en cohérence avec l'activité. |
| Commerces | 1 arceau par tranche de 50 m² de surface de vente (hors espaces de réserve). |

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Services publics ou d'intérêt collectif et Résidence service ou pour personnes âgées | Au moins 2 arceaux pour les établissements recevant du public. Les emplacements devront être prévus en proportion du public à accueillir et en cohérence avec l'activité. La création du stationnement sous forme de plusieurs sous-unités à proximité des divers accès est souhaitable. |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Les constructions suivantes, sauf impossibilités techniques ou architecturales, devront disposer de places de stationnement vélos en arceaux et à l'extérieur :

- les constructions à destination d'habitation collective de plus 10 logements,
- les commerces,
- les établissements recevant du public,
- les services publics ou d'intérêt collectif.

Ces places seront des arceaux (un arceau équivaut à deux emplacements) installés à proximité des entrées sur la parcelle porteuse du projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions en alignement.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- REGLES GENERALES

Les espaces libres de toute utilisation ou occupation du sol (constructions, accès, terrasses, piscines, autres) doivent être traitées en espaces paysagers pour améliorer le cadre de vie, optimiser la gestion des eaux pluviales et réduire les pics thermiques.

1.1 Espaces de stationnement :

Sauf dispositions contraires, les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 emplacements. Il peut être intéressant

voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

1.2 Espaces verts :

Dans les opérations d'habitat collectif, individuel, mixte collectif/individuel ou intermédiaire, 40 % de la parcelle sera traité en espace vert. Si impossibilité, la moitié de cet espace au minimum sera en espaces verts et l'autre moitié sera traitée en stationnement alvéolaire engazonné drainant.

Exemple, pour un terrain de 1000 m², l'opération devra présenter :

- 400 m² minimum d'espaces verts ;

Ou

- Entre 200 et 400 m² d'espaces verts complétés de 200 à 0 m² de stationnement alvéolaire engazonné drainant.

Pour les opérations de plus de 20 logements collectifs, individuels, ou intermédiaires, un espace vert collectif d'un seul tenant et accessible aux résidents totalisant au moins 8 % de la parcelle sera réalisé.

2 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES

Lorsque des plantations d'arbres sont requises dans les espaces publics ou sur les aires de stationnement, seront privilégiés des arbres d'une taille adulte comprise entre 10 et 20m.

Le choix des essences et des végétaux sera choisi en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants en privilégiant des espèces locales adaptées au milieu (sécheresse estivale) et variées pour la biodiversité. Les zones végétalisées s'orienteront vers le rôle de barrière filtrante qu'elles peuvent jouer par rapport au gaz d'échappement provenant des voies routières.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès de petites surfaces doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Conformément au Règlement de la voirie de la ville de Romans, les mesures de protection des végétaux suivantes devront être appliquées en cas de travaux dans le périmètre immédiat des arbres existants :

- les abords immédiats des plantations seront toujours maintenus en état de propreté et seront soustraits à la pénétration de tout liquide nocif pour la végétation.
- il est formellement interdit de planter des clous ou tout autre objet métallique dans les arbres ou de les utiliser pour amarrer ou haubaner des objets quelconques.
- toute précaution doit être prise pour assurer la protection des plantations existantes.

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UC 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

REGLEMENT DE LA ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UI correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités industrielles, commerciales ou de services. Elle correspond aux zones d'activités des Chasses et des Allobroges, situées à l'Est de la commune.

La zone UI comprend un secteur UIj où cette spécialisation à vocation d'activités économiques se situe en milieu urbain à dominante d'habitat.

ARTICLE UI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article UI2,
- Les bâtiments d'exploitation agricole,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles **R.111-37** (Habitations légères de loisirs), **R.111-41** (Résidences Mobiles de loisirs), **R.111-47** (Caravanes) et **R.111-32** (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UI 2 –OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, uniquement si elles respectent les conditions ci-après :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales du présent règlement dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels ou technologiques, bruit) et délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU,
- L'aménagement, l'extension mesurée et le changement de destination des constructions existantes, qui ne répondent pas à la vocation de la zone,
- Les piscines non couvertes sur les terrains supportant déjà une habitation existante et à proximité immédiate de celle-ci,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone à condition :
 - Que la surface de plancher n'excède pas 80m²,
 - Que l'emprise au sol totale de l'habitation et de ses annexes soit inférieure au ¼ de l'emprise au sol totale des bâtiments construits,
 - Que la construction à usage d'habitation soit située dans le volume bâti.

ARTICLE UI 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - DESSERTE

1.1 Voies existantes

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

1.2 Voies nouvelles

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage et la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement et de programmation définies par secteurs. Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité une aire de manœuvre pour le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie, dans laquelle il est possible d'inscrire un cercle de 9m de rayon ou un té de retournement.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité.

Tout aménagement d'espace public devra intégrer les liaisons piétonnes et éventuellement deux roues nécessaires à l'échelle de l'agglomération, de la commune ou du quartier. On s'attachera en particulier à assurer les continuités nécessaires pour garantir l'accès à tous les équipements et services, et en particulier aux arrêts des transports en commun.

Les espaces réservés aux piétons et aux deux roues (cheminements, trottoirs) devront être de largeur suffisante avec au minimum 1,4m utile (sans obstacles) pour les piétons et 1,5m pour les bandes cyclables unidirectionnelles et conçus de telle manière que les éléments de mobilier éventuels (candélabres, poteaux divers, mobilier urbain) ne constituent pas une gêne pour les usagers. Ils seront en particulier aménagés de manière à garantir en tout lieu les déplacements des personnes à mobilité réduite.

2 - ACCES

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les constructions neuves doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite. A l'occasion de travaux sur les constructions existantes, les aménagements de leurs accès piétons doivent tendre vers cet objectif.

En cas de division de parcelle ou de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière, la mutualisation des accès et le regroupement des stationnements devront être privilégiés ;

ARTICLE UI 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit obligatoirement être raccordé à un réseau public d'alimentation.

2 - ASSAINISSEMENT

2.1 Eaux usées

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, émanant des activités à caractère industriel artisanal ou commerciale est soumis à autorisation préalable.

Dans ce cas une convention spéciale de déversement signée entre la collectivité et le pétitionnaire fixe suivant la nature du réseau à emprunter les caractéristiques que doivent présenter les effluents pour être reçus.

2.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont composées des eaux pluviales de toiture et des eaux de ruissellement de surface (issues des zones de circulation et de stationnement).

A) EAUX PLUVIALES DE TOITURE

Elles doivent être résorbées sur la parcelle par un système d'infiltration adapté à la nature du sous-sol.

B) EAUX DE RUISSELLEMENT DE SURFACE

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

Sauf dispositions contraires des périmètres de protection des captages des eaux d'alimentation des dispositifs d'infiltration ou de stockage appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés, sans porter préjudice aux terrains voisins.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant.

Dans le cas d'infiltration, un débourbeur sera prévu et dimensionné pour une pluie de fréquence mensuelle.

Dans le cas de stockage, la réutilisation des eaux pluviales à partir de la rétention doit servir uniquement à des usages externes (arrosage-lavage).

Concernant les aménagements des zones de stationnement (non drainantes):

| | |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De moins de 10 véhicules : | <ul style="list-style-type: none"> - Pas de pré-traitement exigé dans le cadre du raccordement au réseau. - Un débourbeur/décanteur en sortie d'ouvrage de régulation est exigé en cas d'infiltration locale (dimensionné pour une pluie de retour mensuelle). |
| De 10 véhicules ou plus : | <ul style="list-style-type: none"> - Un débourbeur/décanteur en sortie d'ouvrage de régulation est exigé dans tous les cas (dimensionné pour une pluie annuelle). |

3 - RESEAUX DIVERS

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution électrique doivent être réalisés en souterrain.

4 - ORDURES MENAGERES :

Pour toute opération de plus de 5 logements, les ordures ménagères devront être stockées dans un local prévu à cet effet.

ARTICLE UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La distance sera mesurée horizontalement de tout point du bâtiment.

Les constructions, sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques (marges de recul), doivent être implantées en recul par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées. Le recul est fixé à :

- 25m de l'axe du Boulevard Etienne Jean Lapassat,
- 2m de la limite légale de la voie ferrée,
- **Pour les autres voies et emprises publiques :**

Les constructions, sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques (marges de recul), doivent être implantées en tenant compte de l'implantation des constructions situées sur les parcelles voisines.

Dans le cas où les parcelles voisines comprennent 2 bâtiments à l'alignement, la construction nouvelle devra respecter l'alignement.

Dans le cas où une seule des parcelles voisines comprend 1 bâtiment à l'alignement, la construction nouvelle devra s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul égal au bâtiment implanté sur la parcelle voisine.

Dans le cas où aucune des parcelles voisines ne comprend de bâtiments à l'alignement, la construction nouvelle devra s'implanter avec un recul maximal égal au bâtiment implanté le plus loin de l'alignement.

Lorsqu'un bâtiment à usage d'habitation ou d'activités est construit en respectant l'alignement, d'autres bâtiments peuvent être construits sur la parcelle.

ARTICLE UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance sera mesurée horizontalement de tout point du bâtiment.

Les constructions doivent s'implanter en recul à une distance qui sera au moins égale à la demie hauteur de la construction avec un minimum de 4 m.

Les constructions pourront s'implanter à une distance de moins de 4m :

- en cas de travaux d'extension ou de modification des constructions existantes implantées différemment de la règle générale, à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué et que les façades des constructions faisant face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces habitables.
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement,
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

La construction sur une seule limite séparative est autorisée à condition que cette implantation soit compatible avec la défense incendie, et que cette limite ne corresponde pas à une limite avec une zone à vocation résidentielle.

ARTICLE UI 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance sera mesurée horizontalement de tout point du bâtiment.

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 4m quelle que soit la nature des bâtiments.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée.

ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables :

- aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant une emprise au sol supérieure à celle définie,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – REGLE GENERALE

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

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs les équipements techniques et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables. Ces éléments techniques devront être compris dans une hauteur de 2 m au-dessus du faîtage.

La hauteur maximale de toute construction ne peut excéder 15m. Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures techniques des constructions à destination industrielles.

En secteur Ulj, la hauteur maximale de toute construction ne peut excéder 12 m.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Cette hauteur ne s'applique pas :

- aux modifications, ou extensions de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à condition que la hauteur existant avant travaux ne soit pas augmentée.
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- aux entrepôts de stockage industriel répondant à un process de production particulier

ARTICLE UI 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A) DISPOSITIONS GENERALES

Les principes suivants seront respectés :

- l'aménagement du terrain devra être pris dans son ensemble. Le bâtiment devra faire corps avec les extérieurs.
- le bâtiment, composé avec ses espaces extérieurs, utilisera de préférence des matériaux traditionnels ou industriels de qualité tels que bardage en métal laqué, fibrociment teinté, produits verriers, aluminium.
- une harmonie de couleurs excluant le blanc en grande surface devra être recherchée.
- tous les bâtiments annexes nécessaires aux activités seront réalisés en harmonie avec le bâtiment principal. Les accès, aires de stationnement, le stockage ainsi que les espaces verts et clôtures seront traités avec soin tant dans leur composition et leur emplacement que dans leurs matériaux.

B) DISPOSITIONS PARTICULIERES

Clôtures

Les clôtures sur voies ou espaces publics sont constituées soit d'un mur bahut de 1 mètre maximum surmonté d'éléments ajourés sauf nécessité technique ponctuelle de masquer des locaux de stockage des déchets ou des locaux et installations techniques, soit d'une clôture rigide ajourée. Leur hauteur totale ne peut excéder 2m.

Divers

Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur) doivent être intégrées aux constructions.

Les locaux techniques ou de stockage des déchets, indépendants, doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type-muret, panneau à claire-voie, haie compacte.

Espaces de transition

- Entrées de ville et transition campagne / ville :

Les nouvelles constructions réalisées en bordure d'une limite de zones A ou N devront, par leurs modes d'implantation, leurs formes et l'aménagement de leurs espaces libres contribuer à matérialiser une limite pérenne de l'espace urbain, s'inscrire dans une perspective d'arrêt durable et perceptible de l'extension urbaine et contribuer à la constitution d'un espace de transition adapté (espace ou cheminement paysagé et planté) avec les espaces naturels et agricoles limitrophes.

- Espaces privés / espaces publics :

Le projet architectural et paysager gèrera la transition entre l'espace privé et l'espace public. Les limites de domanialité seront lisibles et matérialisées (bâti, clôture, matériaux, revêtement de sol). L'espace privé, visible depuis le domaine public devra recevoir un traitement de qualité et permettra d'assurer la lisibilité des accès aux entrées d'immeubles, aux locaux communs et aux stationnements, qui seront traités en espaces paysagers.

Développement durable

La qualité environnementale du bâti, l'insertion du projet dans son milieu et l'intégration à l'environnement seront privilégiées au regard des objectifs poursuivis en matière de développement durable.

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,

En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

Tout permis de construire concernant une construction neuve doit préciser l'emplacement désigné pour d'éventuels dispositifs de capteurs solaires.

Sont notamment recommandés :

- les toitures végétalisées (gazons, plantations),
- l'isolation par l'extérieur, sans empiètement sur le domaine public,
- les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

L'emploi de matériaux écologiques (à faible consommation d'énergie grise ou à faible émission de gaz à effet de serre, etc.)

Les toitures

Les pentes des toitures-terrasses ne doivent pas être inférieures à 5%.

Modifications et extension des bâtiments existants

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils s'agisse de réhabilitations, adjonctions, extensions, surélévations ou travaux d'entretien courant ou d'agrandissement, soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère

architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

ARTICLE UI 12 – STATIONNEMENT

1 – STATIONNEMENT AUTOMOBILE

1.1 Principes

Cette obligation est applicable :

- pour les constructions nouvelles,
- pour les changements de destination des constructions existantes.

Les stationnements peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

1.2 Quantités requises

| Fonctions | Surfaces à réaliser |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitations | 1 place par logement de fonction |
| Activités de services avec accueil de clientèle | 1 place pour 60 m ² de surface de plancher Pour les livraisons, une place minimum pour les surfaces de réserves supérieures à 150 m ² |
| Bureaux sans accueil de clientèle | 1 place pour 60 m ² de surface de plancher |
| Commerces | 1 place pour 50 m ² de surface de plancher Pour les livraisons, une place minimum pour les surfaces de réserves supérieures à 150 m ² |
| Artisanat | 1 place pour 80 m ² de surface de plancher |
| Entrepôt et industrie | 1 place pour 100 m ² de surface de plancher |
| Equipements publics ou | Le nombre de places est déterminé en tenant compte de |

d'intérêt collectif

leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité.
La quantité requise de places de stationnement est déterminée en fonction :

1. De la fréquentation de l'équipement en jour de pointe, hors manifestation exceptionnelle

2. Du nombre attendu d'usagers et d'employés venant en voiture particulière.

Ce nombre doit être justifié aux vues du rayonnement de l'équipement et de l'existence ou non de transport en commun à proximité (moins de 300 mètres). Le coefficient multiplicateur entre le nombre d'usagers et d'employés et le nombre de véhicules engendré par l'équipement est le suivant :

| | | |
|----------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Transport en commun | Desserte en transport en commun à proximité | Pas de desserte en transport en commun à proximité |
| Rayonnement | | |
| Rayonnement communal | 0.5 | 0.75 |
| Rayonnement communal et supra communal | 0.75 | 1 |

3 . De l'offre de stationnement disponible dans les parkings publics à proximité (hors voirie, dans un rayon de 300 m) lors de la fréquentation de pointe.

En cas de division parcellaire ou de construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle, la réalisation d'une aire de stationnement commune sera privilégiée dont le nombre d'emplacements sera déterminé par les normes applicables aux constructions. Si les constructions préexistantes à la division n'ont pas d'emplacement propre, leur besoin sera pris en compte.

1.3 Dispositions particulières

En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, de réaliser sur le terrain propre à l'opération ou dans l'environnement immédiat les aires de stationnement requises, le pétitionnaire peut toutefois, sous réserve de l'accord de la collectivité :

- être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

2 – STATIONNEMENT VELOS

2.1 Stationnement en local clos

| Fonctions | Règles de stationnement vélo |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Activités et Equipements Recevant du Public (bureaux, commerces, services, industries, artisanat) | Au moins 1 place pour 5 employés (avec un minimum de 10m²). |
| Equipements publics. | Le nombre de places est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité. |

L'aire de stationnement pour les vélos s'applique aux constructions neuves ainsi qu'aux constructions existantes sauf impossibilité technique ou architecturale.

Au moins un local fermé pour les cycles et les poussettes devra être aménagé avec une surface minimum de 10m².

Le local destiné aux vélos devra être aisément accessible (pas d'escaliers, peu de portes à franchir) et de préférence au rez-de-chaussée. Il sera situé à proximité des entrées piétonnes du bâtiment et/ou des cages escaliers. Il sera visible et bien signalé.

L'aire de stationnement pour les vélos doit être aménagée avec des systèmes d'accroche simples permettant d'arrimer à la fois le cadre et la roue avant à un point fixe (exemple : arceau). Il est recommandé afin de se prémunir contre les vols de pouvoir fermer le local à l'aide d'une clé ou d'un passe.

Afin d'anticiper les évolutions en terme de pratique de la mobilité, il est préconisé de prévoir sur l'assiette du projet un emplacement pour une extension future du local vélo.

2.2 Stationnement arceaux en extérieur

| Fonctions | Nombre d'arceaux requis |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Activités et équipements Recevant du Public (bureaux, commerces, services, industries, artisanat) | Au moins 2 arceaux. Les emplacements devront être prévus en proportion du public à accueillir et en cohérence avec l'activité. |
| Commerces | Au moins 1 arceau par tranche de 50 m ² de surface de vente (hors espaces de réserve) |
| Services publics ou d'intérêt collectif. | Au moins 2 arceaux pour les établissements recevant du public. Les emplacements devront être prévus en proportion du public à accueillir et en cohérence avec l'activité. La création du stationnement sous forme de plusieurs sous-unités à proximité des divers accès est souhaitable. |

Les constructions suivantes, sauf impossibilités techniques ou architecturales, devront disposer de places de stationnement vélos en arceaux et à l'extérieur :

- les activités et équipements Recevant du Public (bureaux, commerces, services, industries, artisanat)
- les établissements recevant du public,
- les services publics ou d'intérêt collectif.

Ces places seront des arceaux (un arceau équivaut à deux emplacements) installés à proximité des entrées sur la parcelle porteuse du projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions en alignement.

ARTICLE UI 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- REGLES GENERALES

Les espaces libres de toute utilisation ou occupation du sol (constructions, accès, terrasses, piscines, autres) doivent être traités en espaces paysagers pour améliorer le cadre de vie, optimiser la gestion des eaux pluviales et réduire les pics thermiques.

1.1 Espaces de stationnement :

Sauf dispositions contraires, les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

1.2 Espaces verts :

20 % de la surface de l'unité foncière seront traités en espaces verts. Si impossibilité d'atteindre ces 20%, cette obligation pourra être traduite par :

- La mise en œuvre d'un stationnement alvéolaire engazonné drainant sur le reliquat manquant des 20 % ;

Ou

- Un stationnement couvert par une pergola végétalisée sur le reliquat manquant des 20 % dans la limite de 10% de la surface de l'unité foncière (En cas de pergola, il faut au moins 10% d'espaces verts).

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES

Lorsque des plantations d'arbres sont requises dans les espaces publics ou sur les aires de stationnement, seront privilégiés des arbres d'une taille adulte comprise entre 10 et 20 m.

Le choix des essences et des végétaux sera choisi en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants en privilégiant des espèces locales adaptées au milieu (sécheresse estivale) et variées pour la biodiversité. Les zones végétalisées s'orienteront vers le rôle de barrière filtrante qu'elles peuvent jouer par rapport au gaz d'échappement provenant des voies routières.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès de petites surfaces doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Conformément au Règlement de la voirie de la ville de Romans, les mesures de protection des végétaux suivantes devront être appliquées en cas de travaux dans le périmètre immédiat des arbres existants :

- Les abords immédiats des plantations seront toujours maintenus en état de propreté et seront soustraits à la pénétration de tout liquide nocif pour la végétation.
- Il est formellement interdit de planter des clous ou tout autre objet métallique dans les arbres ou de les utiliser pour amarrer ou haubaner des objets quelconques.
- Toute précaution doit être prise pour assurer la protection des plantations existantes.

ARTICLE UI 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UI 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UI 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

REGLEMENT DE LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UL correspond au secteur de la base Fenestrier pouvant accueillir des équipements d'intérêt collectif à vocation de sports et de loisirs.

La zone UL comprend le sous-secteur ULb: secteur des berges situés dans le périmètre protégé AV4 de l'AVAP.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés),
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles **R.111-37** (Habitations légères de loisirs), **R.111-41** (Résidences Mobiles de loisirs), **R.111-47** (Caravanes) et **R.111-32** (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, uniquement si elles respectent les conditions ci-après :

- l'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension des constructions existantes à destination d'équipement publics ou privés à usage sportif, récréatif et de loisirs, à condition que les installations ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone et participent à une appropriation collective des lieux,
- les nouvelles occupations et utilisations du sol à destination d'équipement public ou privés à usage sportif, récréatif, et de loisir, à condition que les installations ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone et participent à une appropriation collective des lieux.
- les travaux compatibles avec les éléments remarquables à protéger (haies et boisements, arbres remarquables, ripisylves, corridors écologiques, bâtiments) identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme à condition de respecter les dispositions de l'article 7 des dispositions générales,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant sans générer de risques.

ARTICLE UL 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - DESSERTE

1.1 Voies existantes

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

1.2 Voies nouvelles

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage et permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement et de programmation définies par secteurs. Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité une aire de manœuvre pour le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie, dans laquelle il est possible d'inscrire un cercle de 9 m de rayon ou un té de retournement.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité.

Tout aménagement d'espace public devra intégrer les liaisons piétonnes et éventuellement deux roues nécessaires à l'échelle de l'agglomération, de la commune ou du quartier. On s'attachera en particulier à assurer les continuités nécessaires pour garantir l'accès à tous les équipements et services, et en particulier aux arrêts des transports en commun.

Les espaces réservés aux piétons et aux deux roues (cheminements, trottoirs) devront être de largeur suffisante avec au minimum 1,4m utile (sans obstacles) pour les piétons et 1,5m pour les bandes cyclables unidirectionnelles et conçus de telle manière que les éléments de mobilier éventuels (candélabres, poteaux divers, mobilier urbain) ne constituent pas une gêne pour les usagers. Ils seront en particulier aménagés de manière à garantir en tout lieu les déplacements des personnes à mobilité réduite.

2 - ACCES

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les constructions neuves doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite. A l'occasion de travaux sur les constructions existantes, les aménagements de leurs accès piétons doivent tendre vers cet objectif.

En cas de division de parcelle ou de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière, la mutualisation des accès et le regroupement des stationnements devront être privilégiés ;

ARTICLE UL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit obligatoirement être raccordé à un réseau public d'alimentation.

2 – ASSAINISSEMENT

2.1 Eaux usées

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

En secteur Upa uniquement, le recours à un dispositif autonome adapté à la nature géologique du sol concerné est autorisé pour les constructions à usage d'habitation, celui-ci devra être conçu pour être raccordé au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, émanant des activités à caractère industriel artisanal ou commerciale est soumis à autorisation préalable.

Dans ce cas une convention spéciale de déversement signée entre la collectivité et le pétitionnaire fixe suivant la nature du réseau à emprunter les caractéristiques que doivent présenter les effluents pour être reçus.

2.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont composées des eaux pluviales de toiture et des eaux de ruissellement de surface (issues des zones de circulation et de stationnement).

A) EAUX PLUVIALES DE TOITURE

Elles doivent être résorbées sur la parcelle par un système d'infiltration adapté à la nature du sous-sol.

B) EAUX DE RUISSELLEMENT DE SURFACE

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

Sauf dispositions contraires des périmètres de protection des captages des eaux d'alimentation des dispositifs d'infiltration ou de stockage appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés, sans porter préjudice aux terrains voisins.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant.

Dans le cas d'infiltration, un débourbeur sera prévu et dimensionné pour une pluie de fréquence mensuelle.

Dans le cas de stockage, la réutilisation des eaux pluviales à partir de la rétention doit servir uniquement à des usages externes (arrosage-lavage).

Concernant les aménagements des zones de stationnement (non drainantes):

| | |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De moins de 10 véhicules : | <ul style="list-style-type: none"> - Pas de pré-traitement exigé dans le cadre du raccordement au réseau. - Un débourbeur/décanteur en sortie d'ouvrage de régulation est exigé en cas d'infiltration locale (dimensionné pour une pluie de fréquence mensuelle) |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| | |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| De 10 véhicules ou plus : | - Un débourbeur/décanteur est exigé dans tous les cas (dimensionné pour une pluie mensuelle) |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|

3 - RESEAUX DIVERS

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution électrique doivent être réalisés en souterrain.

4 - ORDURES MENAGERES

Pour toute opération de plus de 5 logements, les ordures ménagères devront être stockées dans un local prévu à cet effet

ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En secteur UL, il n'y a pas de superficie minimale exigée pour construire.

ARTICLE UL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La distance sera mesurée horizontalement de tout point du bâtiment.

1 - REGLE GENERALE

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées,
- Soit en retrait de 5m minimum de cet alignement.

D'autres règles de recul sont applicables :

- si des dispositions contraires sont portées aux documents graphiques (marges de recul).
- lorsqu'un bâtiment à usage d'habitation ou d'activités est construit en respectant l'alignement, d'autres bâtiments peuvent être construits sur la parcelle.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions suivantes pourront s'implanter en limite ou à une distance de moins de 5m des voies et emprises publiques :

- en cas de travaux d'extension, de surélévation ou de modification des constructions existantes implantées différemment de la règle générale,
- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les constructions voisines,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement,
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les annexes de moins de 4m de hauteur au faîtiage peuvent être implantées à une distance minimale de 2m lorsque la façade ne comporte pas d'ouvertures ou de vues sur la parcelle voisine.

ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance sera mesurée horizontalement de tout point du bâtiment.

1 - REGLE GENERALE

Les constructions peuvent être implantées :

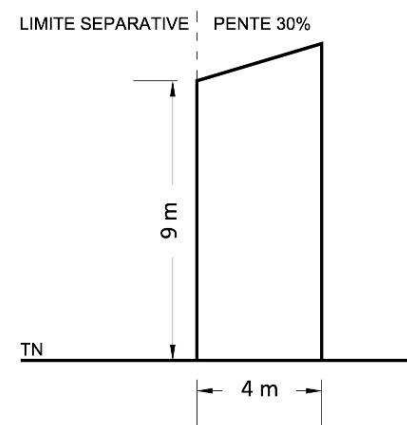
- **soit en retrait des limites séparatives.** Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives (latérales et fond) avec une distance (D) égale à la moitié de leur hauteur (H) ($D > H/2$).

Cette distance ne pourra être inférieure à 4m.

Dans le cas des ouvrages en saillie (type terrasses et balcons), ils devront respecter une distance minimale de 4m des limites séparatives.

Dans le cas d'une construction faisant l'objet d'une extension, seule la hauteur de l'extension sera prise en compte pour établir la distance de retrait des limites séparatives.

- **soit en limites séparatives,** à condition que la hauteur sur limite ne dépasse pas 9 mètres et que la hauteur de tout point de la construction situé entre la limite et la marge de recul (4 mètres) s'inscrive à l'intérieur du schéma ci-dessous :



Dans le cas d'une construction faisant l'objet d'une extension, seule la hauteur de l'extension sera prise en compte.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions pourront s'implanter à une distance de moins de 4m :

- en cas de travaux d'extension ou de modification des constructions existantes implantées différemment de la règle générale, à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué et que les façades des constructions faisant face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces habitables.
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement,
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance sera mesurée horizontalement de tout point du bâtiment.

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 4m, sans ouvertures ni vues sur les parcelles voisines.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée.

ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale du terrain en zone UL.

Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables :

- aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant une emprise au sol supérieure à celle définie,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – REGLE GENERALE

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

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs les équipements techniques et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables. Ces éléments techniques devront être compris dans une hauteur de 2m au-dessus du faîtage.

La hauteur maximale de toute construction ne peut excéder 9m.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Cette hauteur ne s'applique pas :

- aux modifications, ou extensions de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à condition que la hauteur existant avant travaux ne soit pas augmentée,
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront atteindre une hauteur maximale de 15m.

ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 – REGLE GENERALE

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques performantes (bâtiments basse consommation, à énergie positive et autres) sous réserve toutefois que l'intégration dans

l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement à l'existant.

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées et machineries d'ascenseur, doivent s'intégrer dans la composition du comble.

Les pentes des toitures-terrasses ne doivent pas être inférieures à 5%.

Traitement des façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les branchements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres).

Les enduits doivent recevoir une finition fine et lisse. Sont proscrits les enduits écrasés, rustiques ou grossiers. Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, autres) sont interdits.

Eléments en façades et saillies

Afin de limiter leur impact visuel, les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie sur la construction.

Sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions,

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Clôtures sur rue

Dans un quartier, la clôture est un élément essentiel qui conditionne l'ambiance de la rue et marque la limite entre domaine public et privé : elle constitue en quelque sorte une façade dont l'impact visuel est important, elle doit être adaptée à l'ambiance du quartier et être traitée avec soin.

Sur rue, la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les clôtures existantes de type traditionnel seront au maximum conservées.

Doivent être privilégiées des haies vives d'essences variées locales. Voir liste en annexe des essences à utiliser.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,70m et seront composées :

- soit d'un mur plein à la condition d'être arboré et paysager,
- soit d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie vive,
- soit d'une haie vive,
- soit d'une clôture bois,
- soit d'un mur-bahut compris entre 0,80m et 1,20m,

- soit d'un mur-bahut compris entre 0,40m et 0,80m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive.

Les murs de clôture seront enduits.

Les pare-vues ne pourront être réalisés qu'au moyen de plantations.

Développement durable

La qualité environnementale du bâti, l'insertion du projet dans son milieu et l'intégration à l'environnement seront privilégiées au regard des objectifs poursuivis en matière de développement durable.

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,

En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

Tout permis de construire concernant une construction neuve doit préciser l'emplacement désigné pour d'éventuels dispositifs de capteurs solaires.

Sont notamment recommandés :

- les toitures végétalisées (gazons, plantations),
- l'isolation par l'extérieur,
- les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales,
- l'emploi de matériaux écologiques.

Espaces de transition

- Entrées de ville et transition campagne / ville :

Les nouvelles constructions réalisées en bordure d'une limite de zones A ou N devront, par leurs modes d'implantation, leurs formes et l'aménagement de leurs espaces libres contribuer à matérialiser une limite pérenne de l'espace urbain, s'inscrire dans une

perspective d'arrêt durable et perceptible de l'extension urbaine et contribuer à la constitution d'un espace de transition adapté (espace ou cheminement paysagé et planté) avec les espaces naturels et agricoles limitrophes.

- Espaces privés / espaces publics :

Le projet architectural et paysager gèrera la transition entre l'espace privé et l'espace public. Les limites de domanialité seront lisibles et matérialisées (bâti, clôture, matériaux, revêtement de sol). L'espace privé, visible depuis le domaine public devra recevoir un traitement de qualité et permettra d'assurer la lisibilité des accès aux entrées d'immeubles, aux locaux communs et aux stationnements, qui seront traités en espaces paysagers.

Modifications et extension des bâtiments existants

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils s'agisse de réhabilitations, adjonctions, extensions, surélévations ou travaux d'entretien courant ou d'agrandissement, soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENT

1 – STATIONNEMENT AUTOMOBILE

1.1 Principes

Cette obligation est applicable :

- pour les constructions nouvelles,
- pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire),
- pour les changements de destination des constructions existantes.

Les stationnements peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

1.2 Quantités requises

| Fonctions | Surfaces à réaliser | | | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------|--|--|
| Equipements publics ou d'intérêt collectif | <p>Le nombre de places est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité.</p> <p>La quantité requise de places de stationnement est déterminée en fonction :</p> <ol style="list-style-type: none">1. De la fréquentation de l'équipement en jour de pointe, hors manifestation exceptionnelle2. Du nombre attendu d'usagers et d'employés venant en voiture particulière. <p>Ce nombre doit être justifié aux vues du rayonnement de l'équipement et de l'existence ou non de transport en commun à proximité (moins de 300 mètres). Le coefficient multiplicateur entre le nombre d'usagers et d'employés et le nombre de véhicules engendré par l'équipement est le suivant :</p> | | | | | | |
| | <table><tr><td>Transport en commun</td><td>Desserte en transport en commun à proximité</td><td>Pas de desserte en transport en commun à proximité</td></tr><tr><td>Rayonnement</td><td></td><td></td></tr></table> | Transport en commun | Desserte en transport en commun à proximité | Pas de desserte en transport en commun à proximité | Rayonnement | | |
| | Transport en commun | Desserte en transport en commun à proximité | Pas de desserte en transport en commun à proximité | | | | |
| | Rayonnement | | | | | | |
| | <table><tr><td>Rayonnement communal</td><td>0.5</td><td>0.75</td></tr></table> | Rayonnement communal | 0.5 | 0.75 | | | |
| Rayonnement communal | 0.5 | 0.75 | | | | | |
| <table><tr><td>Rayonnement communal et supra communal</td><td>0.75</td><td>1</td></tr></table> | Rayonnement communal et supra communal | 0.75 | 1 | | | | |
| Rayonnement communal et supra communal | 0.75 | 1 | | | | | |
| <p>3 . De l'offre de stationnement disponible dans les</p> | | | | | | | |

| | |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | parkings publics à proximité (hors voirie, dans un rayon de 300 m) lors de la fréquentation de pointe. |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

1.3 Dispositions particulières

En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, de réaliser sur le terrain propre à l'opération ou dans l'environnement immédiat les aires de stationnement requises, le pétitionnaire peut toutefois, sous réserve de l'accord de la collectivité :

- être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

2 – STATIONNEMENT VELOS

2.1 Stationnement en local clos

| Fonctions | Règles de stationnement vélo |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Equipements publics | Le nombre de places est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité. |

L'aire de stationnement pour les vélos s'applique aux constructions neuves ainsi qu'aux constructions existantes sauf impossibilité technique ou architecturale.

Au moins un local fermé pour les cycles et les poussettes devra être aménagé avec une surface minimum de 10m².

Le local destiné aux vélos devra être aisément accessible (pas d'escaliers, peu de portes à franchir) et de préférence au rez-de-chaussée. Il sera situé à proximité des entrées piétonnes du bâtiment et/ou des cages escaliers. Il sera visible et bien signalé.

L'aire de stationnement pour les vélos doit être aménagée avec des systèmes d'accroche simples permettant d'arrimer à la fois le cadre et la roue avant à un point fixe (exemple : arceau). Il est recommandé afin de se prémunir contre les vols de pouvoir fermer le local à l'aide d'une clé ou d'un passe.

2.2 Stationnement arceaux en extérieur

Les constructions destinées à un usage de services publics ou d'intérêt collectif, sauf impossibilités techniques ou architecturales, devront disposer de places de stationnement vélos en arceaux et à l'extérieur :

| Fonctions | Nombre d'arceaux requis |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Services publics ou d'intérêt collectif | <p>Au moins 2 arceaux pour les établissements recevant du public.</p> <p>Les emplacements devront être prévus en proportion du public à accueillir et en cohérence avec l'activité.</p> <p>La création du stationnement sous forme de plusieurs sous-unités à proximité des divers accès est souhaitable.</p> |

Ces places seront des arceaux (un arceau équivaut à deux emplacements) installés à proximité des entrées sur la parcelle porteuse du projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions en alignement.

ARTICLE UL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- REGLE GENERALE

Les espaces libres de toute utilisation ou occupation du sol (constructions, accès, terrasses, piscines, autres) doivent être traitées en espaces paysagers pour améliorer le cadre de vie, optimiser la gestion des eaux pluviales et réduire les pics thermiques.

1.1 Espaces de stationnement

Sauf dispositions contraires, les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 emplacements. Il est conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

1.2 Espaces verts

Il est fixé un pourcentage d'espaces verts qui doit être au moins égal à 40%-de l'unité foncière.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Lorsque des plantations d'arbres sont requises dans les espaces publics ou sur les aires de stationnement, seront privilégiés des arbres d'une taille adulte comprise entre 10 et 20m.

Le choix des essences et des végétaux sera choisi en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants en privilégiant des espèces locales adaptées au milieu (sécheresse estivale) et variées pour la biodiversité. Les zones végétalisées s'orienteront vers le rôle de barrière filtrante qu'elles peuvent jouer par rapport au gaz d'échappement provenant des voies routières.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès de petites surfaces doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Conformément au Règlement de la voirie de la ville de Romans, les mesures de protection des végétaux suivantes devront être appliquées en cas de travaux dans le périmètre immédiat des arbres existants :

- les abords immédiats des plantations seront toujours maintenus en état de propreté et seront soustraits à la pénétration de tout liquide nocif pour la végétation.
- il est formellement interdit de planter des clous ou tout autre objet métallique dans les arbres ou de les utiliser pour amarrer ou haubaner des objets quelconques.
- toute précaution doit être prise pour assurer la protection des plantations existantes.

ARTICLE UL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UL 15 - OBLIGATIONS IMPOSEE EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UL 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

REGLEMENT DE LA ZONE UM

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UM correspond à une zone urbaine mixte sur le plan de la morphologie urbaine. Elle se situe généralement à proximité immédiate du secteur concerné par l'AVAP.

La zone UM comprend un secteur UMg au Nord de la gare, avec des règles de stationnement spécifiques.

ARTICLE UM 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés),
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles **R.111-37** (Habitations légères de loisirs), **R.111-41** (Résidences Mobiles de loisirs), **R.111-47** (Caravanes) et **R.111-32** (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UM 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, uniquement si elles respectent les conditions ci-après :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales du présent règlement dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels ou technologiques, bruit) et délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU,
- Les travaux compatibles avec les éléments remarquables à protéger (haies et boisements, arbres remarquables, ripisylves, corridors écologiques, bâtiments) identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme à condition de respecter les dispositions de l'article 7 des dispositions générales,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant sans générer de risques,
- Les réhabilitations et extensions d'entrepôts sont autorisées lorsqu'elles sont nécessaires à une activité existante. La réalisation de nouvelles constructions à destination d'entrepôt est autorisée lorsqu'elle est liée à une nouvelle activité principale.

ARTICLE UM 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - DESSERTE

1.1 Voies existantes

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

1.2 Voies nouvelles

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage et permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement et de programmation définies par secteurs. Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité une aire de manœuvre pour le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie, dans laquelle il est possible d'inscrire un cercle de 9m de rayon ou un té de retournement.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité.

Tout aménagement d'espace public devra intégrer les liaisons piétonnes et éventuellement deux roues nécessaires à l'échelle de l'agglomération, de la commune ou du quartier. On s'attachera en particulier à assurer les continuités nécessaires pour garantir l'accès à tous les équipements et services, et en particulier aux arrêts des transports en commun.

Les espaces réservés aux piétons et aux deux roues (cheminements, trottoirs) devront être de largeur suffisante avec au minimum 1,4m utile (sans obstacles) pour les piétons et 1,5m pour les bandes cyclables unidirectionnelles et conçus de telle manière que les éléments de mobilier éventuels (candélabres, poteaux divers, mobilier urbain) ne constituent pas une gêne pour les usagers. Ils seront en particulier aménagés de manière à garantir en tout lieu les déplacements des personnes à mobilité réduite.

2 - ACCES

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les constructions neuves doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite. A l'occasion de travaux sur les constructions existantes, les aménagements de leurs accès piétons doivent tendre vers cet objectif.

En cas de division de parcelle ou de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière, la mutualisation des accès et le regroupement des stationnements devront être privilégiés ;

ARTICLE UM 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit obligatoirement être raccordé à un réseau public d'alimentation.

2 - ASSAINISSEMENT

2.1 Eaux usées

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, émanant des activités à caractère industriel artisanal ou commerciale est soumis à autorisation préalable.

Dans ce cas une convention spéciale de déversement signée entre la collectivité et le pétitionnaire fixe suivant la nature du réseau à emprunter les caractéristiques que doivent présenter les effluents pour être reçus.

2.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont composées des eaux pluviales de toiture et des eaux de ruissellement de surface (issues des zones de circulation et de stationnement).

A) EAUX PLUVIALES DE TOITURE

Elles doivent être résorbées sur la parcelle par un système d'infiltration adapté à la nature du sous-sol.

B) EAUX DE RUISSELLEMENT DE SURFACE

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

Sauf dispositions contraires des périmètres de protection des captages des eaux d'alimentation des dispositifs d'infiltration ou de stockage appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés, sans porter préjudice aux terrains voisins.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant.

Dans le cas d'infiltration, un débourbeur sera prévu et dimensionné pour une pluie de fréquence mensuelle

Dans le cas de stockage, la réutilisation des eaux pluviales à partir de la rétention doit servir uniquement à des usages externes (arrosage-lavage).

Concernant les aménagements des zones de stationnement (non drainantes):

| | |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De moins de 10 véhicules : | - Pas de pré-traitement exigé dans le cadre du raccordement au réseau. - Un débourbeur/décanteur en sortie d'ouvrage de régulation est exigé en cas d'infiltration locale (dimensionné pour une pluie de retour mensuelle) |
| De 10 véhicules ou plus : | - Un débourbeur/décanteur en sortie d'ouvrage de régulation est exigé dans tous les cas (dimensionné pour une pluie annuelle) |

3 - RESEAUX DIVERS

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution électrique doivent être réalisés en souterrain.

4 - ORDURES MENAGERES

Pour toute opération de plus de 5 logements, les ordures ménagères devront être stockées dans un local prévu à cet effet

ARTICLE UM 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UM 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – REGLE GENERALE

La distance sera mesurée horizontalement de tout point du bâtiment.

Les constructions, sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques (marges de recul), doivent être implantées en tenant compte de l'implantation des constructions situées sur les parcelles voisines.

Dans le cas où les parcelles voisines comprennent 2 bâtiments à l'alignement, la construction nouvelle devra respecter l'alignement.

Dans le cas où une seule des parcelles voisines comprend 1 bâtiment à l'alignement, la construction nouvelle devra s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul égal au bâtiment implanté sur la parcelle voisine.

Dans le cas où aucune des parcelles voisines ne comprend de bâtiments à l'alignement, la construction nouvelle devra s'implanter avec un recul maximal égal au bâtiment implanté le plus loin de l'alignement.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions suivantes pourront s'implanter en limite ou en recul des voies et emprises publiques :

- en cas de travaux d'extension, de surélévation ou de modification des constructions existantes implantées différemment de la règle générale,
- en cas de forte pente du terrain ou d'une parcelle étroite longée par plusieurs rues,
- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les constructions voisines,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement,
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les constructions nouvelles situées à proximité de la voie ferrée qui devront respecter un recul minimal de 2m de sa limite légale.
- aux piscines ainsi que leur local technique qui devront toutefois respecter un recul de 2m de l'alignement (distance mesurée à partir du bord du bassin).
- lorsqu'un bâtiment à usage d'habitation ou d'activités est construit en respectant l'alignement, d'autres bâtiments peuvent être construits sur la parcelle.

Dans le cas où l'alignement n'est pas respecté en raison d'un de ces motifs, la continuité de l'alignement sur la rue pourra être exigée par un autre moyen (implantation d'une annexe, dispositif préconisé au paragraphe « clôtures », etc.).

En cas de reconfiguration d'ilot, de vaste parcelle ou encore lorsque les constructions donnent sur une voie de desserte tertiaire ou impasse, une implantation différente pourra être envisagée dans le respect du tissu urbain existant.

ARTICLE UM 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance sera mesurée horizontalement de tout point du bâtiment.

1 – REGLE GENERALE

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. La largeur de la marge d'isolement séparant la construction de la limite séparative sur laquelle elle n'est pas édifiée doit être au moins égale à la demie hauteur de la construction avec un minimum de 4 m.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions pourront s'implanter à une distance de moins de 4m :

- en cas de travaux d'extension ou de modification des constructions existantes implantées différemment de la règle générale, à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué et que les façades des constructions faisant face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces habitables.
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement,
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UM 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance sera mesurée horizontalement de tout point du bâtiment.

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 4m quelle que soit la nature des bâtiments.

Les piscines pourront être implantées à 0.50 mètres des autres constructions.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée.

ARTICLE UM 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables :

- si la partie construite en sus des 60% ne l'est que sur un niveau seulement,
- aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant une emprise au sol supérieure à celle définie,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UM 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – REGLE GENERALE

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

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs les équipements techniques et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables. Ces éléments techniques devront être compris dans une hauteur de 2m au-dessus du faîtage.

La hauteur de toute construction nouvelle est conditionnée par la hauteur des constructions voisines. Cette hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment voisin le plus élevé et inférieure à celle du bâtiment voisin le plus bas. Toutefois, en aucun cas, la hauteur maximale ne peut dépasser 15 m.

Dans le cas d'un bâtiment disposant d'un rez-de-chaussée à usage commercial, d'activités ou de services, la hauteur maximale des constructions pourra être majorée d'un mètre par rapport à la hauteur réglementaire maximale autorisée.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Cette hauteur ne s'applique pas :

- aux modifications, ou extensions de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à condition que la hauteur existant avant travaux ne soit pas augmentée,
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UM 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 – REGLE GENERALE

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique et autres) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement à l'existant.

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées et machineries d'ascenseur, doivent s'intégrer dans la composition du comble.

Les pentes des toitures-terrasses ne doivent pas être inférieures à 5%.

Traitement des façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les branchements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres).

Les enduits doivent recevoir une finition fine et lisse. Sont proscrits les enduits écrasés, rustiques ou grossiers. Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, autres) sont interdits.

Eléments en façades et saillies

Afin de limiter leur impact visuel, les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie sur la construction.

Sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions,

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Clôtures sur rue

Dans un quartier, la clôture est un élément essentiel qui conditionne l'ambiance de la rue et marque la limite entre domaine public et privé : elle constitue en quelque sorte une façade

dont l'impact visuel est important, elle doit être adaptée à l'ambiance du quartier et être traitée avec soin.

Sur rue, la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les clôtures existantes de type traditionnel seront au maximum conservées.

Doivent être privilégiées des haies vives d'essences variées locales. Voir liste en annexe des essences à utiliser.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,70m et seront composées :

- Soit d'un mur plein à la condition d'être arboré et paysager ; ces murs ne doivent pas être totalement uniformes,
- Soit d'une grille ou d'un grillage, doublé d'une haie vive,
- Soit d'une haie vive,
- Soit d'une clôture bois,
- Soit d'un mur-bahut compris entre 0,80m et 1,20m,
- Soit d'un mur-bahut compris entre 0,40m et 0,80m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts sera gratté ou frotté fin de la même couleur que le bâtiment principal.

Les pare-vues ne pourront être réalisés qu'au moyen de plantations.

Développement durable

La qualité environnementale du bâti, l'insertion du projet dans son milieu et l'intégration à l'environnement seront privilégiées au regard des objectifs poursuivis en matière de développement durable.

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,

En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

Tout permis de construire concernant une construction neuve doit préciser l'emplacement désigné pour d'éventuels dispositifs de capteurs solaires.

Sont notamment recommandés :

- les toitures végétalisées (gazons, plantations),
- l'isolation par l'extérieur, sans empiètement sur le domaine public,
- les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales.
- l'emploi de matériaux écologiques (à faible consommation d'énergie grise ou à faible émission de gaz à effet de serre, etc.)

Espaces de transition

- Entrées de ville et transition campagne / ville :

Les nouvelles constructions réalisées en bordure d'une limite de zones A ou N devront, par leurs modes d'implantation, leurs formes et l'aménagement de leurs espaces libres contribuer à matérialiser une limite pérenne de l'espace urbain, s'inscrire dans une perspective d'arrêt durable et perceptible de l'extension urbaine et contribuer à la constitution d'un espace de transition adapté (espace ou cheminement paysagé et planté) avec les espaces naturels et agricoles limitrophes.

- Espaces privés / espaces publics :

Le projet architectural et paysager gèrera la transition entre l'espace privé et l'espace public. Les limites de domanialité seront lisibles et matérialisées (bâti, clôture, matériaux, revêtement de sol). L'espace privé, visible depuis le domaine public devra recevoir un traitement de qualité et permettra d'assurer la lisibilité des accès aux entrées d'immeubles, aux locaux communs et aux stationnements, qui seront traités en espaces paysagers.

Modifications et extension des bâtiments existants

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils s'agisse de réhabilitations, adjonctions, extensions, surélévations ou travaux d'entretien courant ou d'agrandissement, soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

ARTICLE UM 12 – STATIONNEMENT

1 – STATIONNEMENT AUTOMOBILE

1.1 Principes

Cette obligation est applicable :

- pour les constructions nouvelles,
- pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire..),
- pour les changements de destination des constructions existantes.

Les stationnements peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Le parc de stationnement des constructions neuves à usage principal d'habitation de plus de deux logements, devra être équipé d'une alimentation électrique pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation.

1.2 Quantités requises

| Fonctions | Surfaces à réaliser |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitations | En UM : au minimum 2 places par logement En secteur UMg : au minimum 1,5 places par logement |
| Activités de services avec accueil de clientèle | 1 place pour 60 m ² de surface de plancher Pour les livraisons, une place minimum pour les surfaces de réserves supérieures à 150 m ² |
| Bureaux sans accueil de clientèle | 1 place pour 60 m ² de surface de plancher |
| Commerces | 1 place pour 50 m ² de surface de plancher Pour les livraisons, une place minimum pour les surfaces de réserves supérieures à 150 m ² |
| Artisanat | 1 place pour 80 m ² de surface de plancher |
| Entrepôt | 1 place pour 100 m ² de surface de plancher |
| Résidences services ou de personnes âgées | Le nombre de places est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité. La quantité requise de places de stationnement est déterminée en fonction du nombre attendu d'usagers, d'employés et de visiteurs venant en voiture particulière. |
| Equipements publics ou d'intérêt collectif | Le nombre de places est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité. La quantité requise de places de stationnement est déterminée en fonction : <ol style="list-style-type: none"> De la fréquentation de l'équipement en jour de pointe, hors manifestation exceptionnelle Du nombre attendu d'usagers et d'employés venant en voiture particulière. |

| | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Ce nombre doit être justifié aux vues du rayonnement de l'équipement et de l'existence ou non de transport en commun à proximité (moins de 300 mètres). Le coefficient multiplicateur entre le nombre d'usagers et d'employés et le nombre de véhicules engendré par l'équipement est le suivant : | | |
| Transport en commun | Desserte en transport en commun à proximité | Pas de desserte en transport en commun à proximité |
| Rayonnement | | |
| Rayonnement communal | 0.5 | 0.75 |
| Rayonnement communal et supra communal | 0.75 | 1 |
| 3 . De l'offre de stationnement disponible dans les parkings publics à proximité (hors voirie, dans un rayon de 300 m) lors de la fréquentation de pointe. | | |

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

En cas de division parcellaire ou de construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle, la réalisation d'une aire de stationnement commune sera privilégiée dont le nombre d'emplacements sera déterminé par les normes applicables aux constructions. Si les constructions préexistantes à la division n'ont pas d'emplacement propre, leur besoin sera pris en compte.

1.3 Dispositions particulières

En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, de réaliser sur le terrain propre à l'opération ou dans l'environnement immédiat les aires de stationnement requises, le pétitionnaire peut toutefois, sous réserve de l'accord de la collectivité :

- être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

2 – STATIONNEMENT VELOS

2.1 Stationnement en local clos

| Fonctions | Règles de stationnement vélo | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Logements en bâtiments collectifs avec parties communes | Nombre de Logements | Surface du local vélo |
| | 2-3 | au moins 10m ² |
| | 4-12 | au moins 3,5m ² par logement |
| | 13-25 | au moins 3 m ² par logement |
| | 26-40 | au moins 2,5 m ² par logement |
| | 40 et plus | au moins 2 m ² par logement |
| Activités et Equipements Recevant du Public (bureaux, commerce, services, industries, artisanat) | au moins 1 place pour 5 employés | |
| Equipements publics, | Le nombre de places est déterminé en tenant compte de | |

| | |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Résidence service ou pour personnes âgées | leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité. Le rythme de fréquentation s'entend par la référence à la fréquentation normale des jours de pointe. |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

L'aire de stationnement pour les vélos s'applique aux constructions neuves ainsi qu'aux constructions existantes sauf impossibilité technique ou architecturale.

Au moins un local fermé pour les cycles et les poussettes devra être aménagé avec une surface minimum de 10m².

Le local destiné aux vélos devra être aisément accessible (pas d'escaliers, peu de portes à franchir) et de préférence au rez-de-chaussée. Il sera situé à proximité des entrées piétonnes du bâtiment et/ou des cages escaliers. Il sera visible et bien signalé.

L'aire de stationnement pour les vélos doit être aménagée avec des systèmes d'accroche simples permettant d'arrimer à la fois le cadre et la roue avant à un point fixe (exemple : arceau). Il est recommandé afin de se prémunir contre les vols de pouvoir fermer le local à l'aide d'une clé ou d'un passe.

Afin d'anticiper les évolutions en terme de pratique de la mobilité, il est préconisé pour les opérations de plus de 20 logements de prévoir sur l'assiette du projet un emplacement pour une extension future du local vélo. La superficie de cet emplacement représentera au minimum 30% de la surface initiale.

2.2 Stationnement arceaux en extérieur

| Fonctions | Nombre d'arceaux requis |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Logements collectifs de plus de 10 logements | Au moins un arceau. 1 arceau pour 10 logements. |
| Bureaux (ERP) | Au moins 2 arceaux. Les emplacements devront être prévus en proportion du public à accueillir et en cohérence avec l'activité. |
| Commerces | Au moins 1 arceau par tranche de 50 m ² de surface de vente (hors espaces de réserve) |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Services publics ou d'intérêt collectif, Résidence service ou pour personnes âgées | <p>Au moins 2 arceaux pour les établissements recevant du public. Les emplacements devront être prévus en proportion du public à accueillir et en cohérence avec l'activité.</p> <p>La création du stationnement sous forme de plusieurs sous-unités à proximité des divers accès est souhaitable.</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Les constructions suivantes, sauf impossibilités techniques ou architecturales, devront disposer de places de stationnement vélos en arceaux et à l'extérieur :

- les constructions à destination d'habitation collective de plus 10 logements,
- les commerces,
- les établissements recevant du public,
- les services publics ou d'intérêt collectif.

Ces places seront des arceaux (un arceau équivaut à deux emplacements) installés à proximité des entrées sur la parcelle porteuse du projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions en alignement.

ARTICLE UM 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- REGLES GENERALES

Les espaces libres de toute utilisation ou occupation du sol (constructions, accès, terrasses, piscines, autres) doivent être traités en espaces paysagers pour améliorer le cadre de vie, optimiser la gestion des eaux pluviales et réduire les pics thermiques.

1.1 Espaces de stationnement :

Sauf dispositions contraires, les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 emplacements. Il peut être intéressant

voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

1.2 Espaces verts :

Dans les opérations d'habitat collectif, individuel, mixte collectif/individuel ou intermédiaire, 40 % de la parcelle sera traité en espace vert. Si impossibilité, la moitié de cet espace au minimum sera en espaces verts et l'autre moitié sera traitée en stationnement alvéolaire engazonné drainant.

Exemple, pour un terrain de 1000 m², l'opération devra présenter :

- 400 m² minimum d'espaces verts ;

Ou

- Entre 200 et 400 m² d'espaces verts complétés de 200 à 0 m² de stationnement alvéolaire engazonné drainant.

Pour les opérations de plus de 20 logements collectifs, individuels, ou intermédiaires, un espace vert collectif d'un seul tenant et accessible aux résidents totalisant au moins 8 % de la parcelle sera réalisé.

2 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES

Lorsque des plantations d'arbres sont requises dans les espaces publics ou sur les aires de stationnement, seront privilégiés des arbres d'une taille adulte comprise entre 10 et 20m.

Le choix des essences et des végétaux sera choisi en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants en privilégiant des espèces locales adaptées au milieu (sécheresse estivale) et variées pour la biodiversité. Les zones végétalisées s'orienteront vers le rôle de barrière filtrante qu'elles peuvent jouer par rapport au gaz d'échappement provenant des voies routières.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès de petites surfaces doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Conformément au Règlement de la voirie de la ville de Romans, les mesures de protection des végétaux suivantes devront être appliquées en cas de travaux dans le périmètre immédiat des arbres existants :

-
- les abords immédiats des plantations seront toujours maintenus en état de propreté et seront soustraits à la pénétration de tout liquide nocif pour la végétation.
 - il est formellement interdit de planter des clous ou tout autre objet métallique dans les arbres ou de les utiliser pour amarrer ou haubaner des objets quelconques.
 - toute précaution doit être prise pour assurer la protection des plantations existantes.

ARTICLE UM 14 –COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UM 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UM 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

REGLEMENT DE LA ZONE UP

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UP correspond aux secteurs à dominante pavillonnaire.

La zone UP comprend trois sous-secteurs, en plus de la zone générale :

- le secteur UPa relatif à des secteurs non raccordés au réseau d'assainissement et où les règles de taille minimale sont maintenues.
- le secteur UPb qui comprend les secteurs UP des berges situés dans le périmètre protégé AV4 de l'AVAP.
- Le secteur UPm dans lequel l'extension des activités industrielles et artisanales est autorisée sous certaines conditions.
- Le secteur UPg dans lequel l'habitat adapté des gens du voyage est autorisé.

ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière, sauf celles autorisées à l'article UP 2,
- les dépôts de toute nature (feraille, véhicules accidentés ou usagés),
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation 3,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,

- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles **R.111-37** (Habitations légères de loisirs), **R.111-41** (Résidences Mobiles de loisirs), **R.111-47** (Caravanes) et **R.111-32** (Camping) du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les zones inondables, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées à l'article UP2.

ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1 – REGLE GENERALE

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, uniquement si elles respectent les conditions ci-après :

- toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales du présent règlement dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels ou technologiques, bruit) et délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU,
- les travaux compatibles avec les éléments remarquables à protéger (haies et boisements, arbres remarquables, ripisylves, corridors écologiques, bâtiments) identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme à condition de respecter les dispositions de l'article 7 des dispositions générales,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant sans générer de risques,
- les réhabilitations et extensions d'entrepôts sont autorisées lorsqu'elles sont nécessaires à une activité existante,
- dans le secteur UPm uniquement : l'extension des constructions existantes à usage industriel et artisanal dans la limite de 50 % de la surface de plancher existant à la date d'approbation du PLU.

- dans le secteur UPg ,seul l'habitat adapté des gens du voyage est autorisé :
 - Les résidences mobiles (sans fondation) et démontables, constituant l'habitat permanent de leur utilisateur à usage de résidence principale, dans la limite de deux par famille/fratrie, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 60 m² par installation
 - les caravanes constituant l'habitat permanent de leur utilisateur à usage de résidence principale, dans la limite de deux par famille/fratrie,

2 – DISPOSITIONS CONCERNANT LES ZONES INONDABLES

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les zones inondables, seules sont autorisées les constructions et occupations du sol définies à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement (p.5).

ARTICLE UP 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - DESSERTE

1.1 Voies existantes

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

1.2 Voies nouvelles

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage et permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement et de programmation définies par secteurs. Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité une aire de manœuvre pour le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie, dans laquelle il est possible d'inscrire un cercle de 9 m de rayon ou un té de retournement.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité.

Tout aménagement d'espace public devra intégrer les liaisons piétonnes et éventuellement deux roues nécessaires à l'échelle de l'agglomération, de la commune ou du quartier. On s'attachera en particulier à assurer les continuités nécessaires pour garantir l'accès à tous les équipements et services, et en particulier aux arrêts des transports en commun.

Les espaces réservés aux piétons et aux deux roues (cheminements, trottoirs) devront être de largeur suffisante avec au minimum 1,4m utile (sans obstacles) pour les piétons et 1,5m pour les bandes cyclables unidirectionnelles et conçus de telle manière que les éléments de mobilier éventuels (candélabres, poteaux divers, mobilier urbain) ne constituent pas une gêne pour les usagers. Ils seront en particulier aménagés de manière à garantir en tout lieu les déplacements des personnes à mobilité réduite.

2 - ACCES

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les constructions neuves doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite. A l'occasion de travaux sur les constructions existantes, les aménagements de leurs accès piétons doivent tendre vers cet objectif.

En cas de division de parcelle ou de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière, la mutualisation des accès et le regroupement des stationnements devront être privilégiés ;

ARTICLE UP 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit obligatoirement être raccordé à un réseau public d'alimentation.

2 - ASSAINISSEMENT

2.1 Eaux usées

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

En secteur Upa uniquement, le recours à un dispositif autonome adapté à la nature géologique du sol concerné est autorisé pour les constructions à usage d'habitation, celui-ci devra être conçu pour être raccordé au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, émanant des activités à caractère industriel artisanal ou commerciale est soumis à autorisation préalable.

Dans ce cas une convention spéciale de déversement signée entre la collectivité et le pétitionnaire fixe suivant la nature du réseau à emprunter les caractéristiques que doivent présenter les effluents pour être reçus.

2.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont composées des eaux pluviales de toiture et des eaux de ruissellement de surface (issues des zones de circulation et de stationnement).

A) EAUX PLUVIALES DE TOITURE

Elles doivent être résorbées sur la parcelle par un système d'infiltration adapté à la nature du sous-sol.

B) EAUX DE RUISSELLEMENT DE SURFACE

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

Sauf dispositions contraires des périmètres de protection des captages des eaux d'alimentation des dispositifs d'infiltration ou de stockage appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés, sans porter préjudice aux terrains voisins.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant.

Dans le cas d'infiltration, un débourbeur sera prévu et dimensionné pour une pluie de fréquence mensuelle.

Dans le cas de stockage, la réutilisation des eaux pluviales à partir de la rétention doit servir uniquement à des usages externes (arrosage-lavage).

Concernant les aménagements des zones de stationnement (non drainantes):

| | |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De moins de 10 véhicules : | - Pas de pré-traitement exigé dans le cadre du raccordement au réseau. - Un débourbeur/décanteur en sortie d'ouvrage de régulation est exigé en cas d'infiltration locale (dimensionné pour une pluie de fréquence mensuelle) |
| De 10 véhicules ou plus : | - Un débourbeur/décanteur est exigé dans tous les cas (dimensionné pour une pluie mensuelle) |

3 - RESEAUX DIVERS

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution électrique doivent être réalisés en souterrain.

4 - ORDURES MENAGERES

Pour toute opération de plus de 5 logements, les ordures ménagères devront être stockées dans un local prévu à cet effet.

ARTICLE UP 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet – Supprimé par la loi ALUR du 24/04/2014

ARTICLE UP 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La distance sera mesurée horizontalement de tout point du bâtiment.

1 - REGLE GENERALE

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées,
- Soit en retrait de 5m minimum de cet alignement.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2m de l'alignement (distance mesurée à partir du bord du bassin).

D'autres règles de recul sont applicables :

- si des dispositions contraires sont portées aux documents graphiques (marges de recul),
- en limite de la voie ferrée, le recul est fixé à 4m de la limite légale.
- lorsqu'un bâtiment à usage d'habitation ou d'activités est construit en respectant l'alignement, d'autres bâtiments peuvent être construits sur la parcelle.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions suivantes pourront s'implanter en limite ou à une distance de moins de 5m des voies et emprises publiques :

- en cas de travaux d'extension, de surélévation ou de modification des constructions existantes implantées différemment de la règle générale,
- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les constructions voisines,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement.
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UP 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance sera mesurée horizontalement de tout point du bâtiment.

1 - REGLE GENERALE

Les constructions peuvent être implantées :

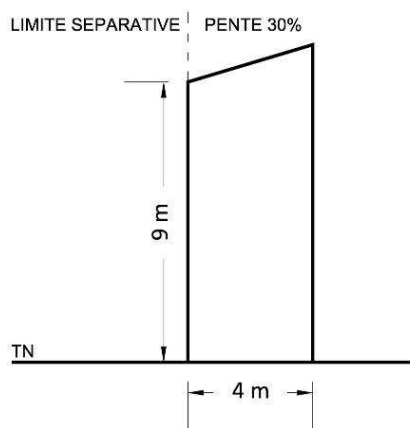
- **soit en retrait des limites séparatives.** Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives (latérales et fond) avec une distance (D) supérieure ou égale à la moitié de leur hauteur (H) ($D > H/2$).

Cette distance ne pourra être inférieure à 4m.

Dans le cas des ouvrages en saillie (type terrasses et balcons), ils devront respecter une distance minimale de 4m des limites séparatives.

Dans le cas d'une construction faisant l'objet d'une extension, seule la hauteur de l'extension sera prise en compte pour établir la distance de retrait des limites séparatives.

- **soit en limites séparatives**, à condition que la hauteur sur limite ne dépasse pas 9 mètres et que la hauteur de tout point de la construction situé entre la limite et la marge de recul (4 mètres) s'inscrive à l'intérieur du schéma ci-dessous :



Dans le cas d'une construction faisant l'objet d'une extension, seule la hauteur de l'extension sera prise en compte.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions pourront s'implanter à une distance de moins de 4m :

- en cas de travaux d'extension ou de modification des constructions existantes implantées différemment de la règle générale, à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué et que les façades des constructions faisant face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces habitables.
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement,
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les piscines sont implantées à une distance minimale de 2m des limites séparatives (distance mesurée à partir du bord du bassin),

- les annexes de moins de 4m de hauteur au faîtage peuvent être implantées à une distance minimale de 2m lorsque la façade ne comporte pas d'ouvertures ou de vues sur la parcelle voisine.

ARTICLE UP 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance sera mesurée horizontalement de tout point du bâtiment.

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 4m, sans ouvertures ni vues sur les parcelles voisines.

Les piscines pourront être implantées à 0.50 mètres des autres constructions.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée.

ARTICLE UP 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale du terrain en zone UP.

Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables :

- aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant une emprise au sol supérieure à celle définie,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UP 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – REGLE GENERALE

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

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs les équipements techniques et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables. Ces éléments techniques devront être compris dans une hauteur de 2m au-dessus du faîtage.

La hauteur maximale de toute construction ne peut excéder 9m.

Toutefois, dans le cas d'un bâtiment disposant d'un rez-de-chaussée à usage commercial, d'activités ou de services, la hauteur maximale des constructions pourra être majorée d'un mètre par rapport à la hauteur réglementaire maximale autorisée.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Cette hauteur ne s'applique pas :

- aux modifications, ou extensions de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à condition que la hauteur existant avant travaux ne soit pas augmentée,
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront atteindre une hauteur maximale de 15m.

ARTICLE UP 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 – REGLE GENERALE

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques performantes (bâtiments basse consommation, à énergie positive et autres) sous réserve toutefois que l'intégration dans

l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement à l'existant.

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées et machineries d'ascenseur, doivent s'intégrer dans la composition du comble.

Les pentes des toitures-terrasses ne doivent pas être inférieures à 5%.

Traitement des façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les branchements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres).

Les enduits doivent recevoir une finition fine et lisse. Sont proscrits les enduits écrasés, rustiques ou grossiers. Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, autres) sont interdits.

Eléments en façades et saillies

Afin de limiter leur impact visuel, les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie sur la construction.

Sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions,

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Clôtures sur rue

Dans un quartier, la clôture est un élément essentiel qui conditionne l'ambiance de la rue et marque la limite entre domaine public et privé : elle constitue en quelque sorte une façade dont l'impact visuel est important, elle doit être adaptée à l'ambiance du quartier et être traitée avec soin.

Sur rue, la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les clôtures existantes de type traditionnel seront au maximum conservées.

Doivent être privilégiées des haies vives d'essences variées locales. Voir liste en annexe des essences à utiliser.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,70m et seront composées :

- soit d'un mur plein à la condition d'être arboré et paysager,
- soit d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie vive,
- soit d'une haie vive,
- soit d'une clôture bois,

- soit d'un mur-bahut compris entre 0,80m et 1,20m,
- soit d'un mur-bahut compris entre 0,40m et 0,80m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive.

Les murs de clôture seront enduits.

Les pare-vues ne pourront être réalisés qu'au moyen de plantations.

Développement durable

La qualité environnementale du bâti, l'insertion du projet dans son milieu et l'intégration à l'environnement seront privilégiées au regard des objectifs poursuivis en matière de développement durable.

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,

En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

Tout permis de construire concernant une construction neuve doit préciser l'emplacement désigné pour d'éventuels dispositifs de capteurs solaires.

Sont notamment recommandés :

- les toitures végétalisées (gazons, plantations),
- l'isolation par l'extérieur,
- les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales,
- l'emploi de matériaux écologiques.

Espaces de transition

- Entrées de ville et transition campagne / ville :

Les nouvelles constructions réalisées en bordure d'une limite de zones A ou N devront, par leurs modes d'implantation, leurs formes et l'aménagement de leurs espaces libres contribuer à matérialiser une limite pérenne de l'espace urbain, s'inscrire dans une perspective d'arrêt durable et perceptible de l'extension urbaine et contribuer à la constitution d'un espace de transition adapté (espace ou cheminement paysagé et planté) avec les espaces naturels et agricoles limitrophes.

➤ Espaces privés / espaces publics :

Le projet architectural et paysager gèrera la transition entre l'espace privé et l'espace public. Les limites de domanialité seront lisibles et matérialisées (bâti, clôture, matériaux, revêtement de sol). L'espace privé, visible depuis le domaine public devra recevoir un traitement de qualité et permettra d'assurer la lisibilité des accès aux entrées d'immeubles, aux locaux communs et aux stationnements, qui seront traités en espaces paysagers.

Modifications et extension des bâtiments existants

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils s'agisse de réhabilitations, adjonctions, extensions, surélévations ou travaux d'entretien courant ou d'agrandissement, soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

ARTICLE UP 12 – STATIONNEMENT

1 – STATIONNEMENT AUTOMOBILE

1.1 Principes

Cette obligation est applicable :

➤ pour les constructions nouvelles,

- pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire),
- pour les changements de destination des constructions existantes.

Les stationnements peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Le parc de stationnement des constructions neuves à usage principal d'habitation de plus de deux logements, devra être équipé d'une alimentation électrique pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation.

1.2 Quantités requises

| Fonctions | Surfaces à réaliser |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitations | 2 places par logement |
| Activités de services avec accueil de clientèle | 1 place pour 60 m ² de surface de plancher Pour les livraisons, une place minimum pour les surfaces de réserves supérieures à 150 m ² |
| Bureaux sans accueil de clientèle | 1 place pour 60 m ² de surface de plancher |
| Commerces | 1 place pour 50 m ² de surface de plancher Pour les livraisons, une place minimum pour les surfaces de réserves supérieures à 150 m ² |
| Artisanat | 1 place pour 80 m ² de surface de plancher |
| Entrepôt et industrie | 1 place pour 100 m ² de surface de plancher |
| Résidences services ou de personnes âgées | Le nombre de places est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité. La quantité requise de places de stationnement est déterminée en fonction du nombre attendu d'usagers, d'employés et de visiteurs venant en voiture |

| | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------|--|--|----------------------|-----|------|----------------------------------------|------|---|
| | particulière. | | | | | | | | | | | | |
| Equipements publics ou d'intérêt collectif | <p>Le nombre de places est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité. La quantité requise de places de stationnement est déterminée en fonction :</p> <ol style="list-style-type: none">1. De la fréquentation de l'équipement en jour de pointe, hors manifestation exceptionnelle2. Du nombre attendu d'usagers et d'employés venant en voiture particulière. <p>Ce nombre doit être justifié aux vues du rayonnement de l'équipement et de l'existence ou non de transport en commun à proximité (moins de 300 mètres). Le coefficient multiplicateur entre le nombre d'usagers et d'employés et le nombre de véhicules engendré par l'équipement est le suivant :</p> <table><tr><td>Transport en commun</td><td>Desserte en transport en commun à proximité</td><td>Pas de desserte en transport en commun à proximité</td></tr><tr><td>Rayonnement</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Rayonnement communal</td><td>0.5</td><td>0.75</td></tr><tr><td>Rayonnement communal et supra communal</td><td>0.75</td><td>1</td></tr></table> <p>3. De l'offre de stationnement disponible dans les parkings publics à proximité (hors voirie, dans un rayon de 300 m) lors de la fréquentation de pointe.</p> | Transport en commun | Desserte en transport en commun à proximité | Pas de desserte en transport en commun à proximité | Rayonnement | | | Rayonnement communal | 0.5 | 0.75 | Rayonnement communal et supra communal | 0.75 | 1 |
| Transport en commun | Desserte en transport en commun à proximité | Pas de desserte en transport en commun à proximité | | | | | | | | | | | |
| Rayonnement | | | | | | | | | | | | | |
| Rayonnement communal | 0.5 | 0.75 | | | | | | | | | | | |
| Rayonnement communal et supra communal | 0.75 | 1 | | | | | | | | | | | |

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Les opérations d'aménagement d'ensemble ou de lotissement devront également prévoir des places de stationnements visiteurs sur leur tènement.

En cas de division parcellaire ou de construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle, la réalisation d'une aire de stationnement commune sera privilégiée dont le nombre d'emplacements sera déterminé par les normes applicables aux constructions. Si les constructions préexistantes à la division n'ont pas d'emplacement propre, leur besoin sera pris en compte.

1.3 Dispositions particulières

En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, de réaliser sur le terrain propre à l'opération ou dans l'environnement immédiat les aires de stationnement requises, le pétitionnaire peut toutefois, sous réserve de l'accord de la collectivité :

- être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

2 – STATIONNEMENT VELOS

2.1 Stationnement en local clos

| Fonctions | Règles de stationnement vélo | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Logements en bâtiments collectifs avec parties communes | Nombre de Logements | Surface du local vélo |
| | 2-3 | au moins 10m ² |
| | 4-12 | au moins 3,5m ² par logement |
| | 13-25 | au moins 3 m ² par logement |
| | 26-40 | au moins 2,5 m ² par logement |
| | 40 et plus | au moins 2 m ² par logement |
| Activités et Equipements Recevant du Public (bureaux, commerce, services, industries, artisanat) | au moins 1 place pour 5 employés | |
| Equipements publics, Résidence service ou pour personnes âgées | Le nombre de places est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité. | |

L'aire de stationnement pour les vélos s'applique aux constructions neuves ainsi qu'aux constructions existantes sauf impossibilité technique ou architecturale.

Au moins un local fermé pour les cycles et les poussettes devra être aménagé avec une surface minimum de 10m².

Le local destiné aux vélos devra être aisément accessible (pas d'escaliers, peu de portes à franchir) et de préférence au rez-de-chaussée. Il sera situé à proximité des entrées piétonnes du bâtiment et/ou des cages escaliers. Il sera visible et bien signalé.

L'aire de stationnement pour les vélos doit être aménagée avec des systèmes d'accroche simples permettant d'arrimer à la fois le cadre et la roue avant à un point fixe (exemple :

arceau). Il est recommandé afin de se prémunir contre les vols de pouvoir fermer le local à l'aide d'une clé ou d'un passe.

Afin d'anticiper les évolutions en terme de pratique de la mobilité, il est préconisé pour les opérations de plus de 20 logements de prévoir sur l'assiette du projet un emplacement pour une extension future du local vélo. La superficie de cet emplacement représentera au minimum 30% de la surface initiale.

2.2 Stationnement arceaux en extérieur

| Fonctions | Nombre d'arceaux requis |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Logements collectifs de plus de 10 logements | Au moins un arceau. 1 arceau pour 10 logements. |
| Bureaux (ERP) | Au moins 2 arceaux. Les emplacements devront être prévus en proportion du public à accueillir et en cohérence avec l'activité. |
| Commerces | Au moins 1 arceau par tranche de 50 m ² de surface de vente (hors espaces de réserve) |
| Services publics ou d'intérêt collectif, Résidence service ou pour personnes âgées | Au moins 2 arceaux pour les établissements recevant du public. Les emplacements devront être prévus en proportion du public à accueillir et en cohérence avec l'activité. La création du stationnement sous forme de plusieurs sous-unités à proximité des divers accès est souhaitable. |

Les constructions suivantes, sauf impossibilités techniques ou architecturales, devront disposer de places de stationnement vélos en arceaux et à l'extérieur :

- les constructions à destination d'habitation collective de plus 10 logements,
- les commerces,
- les établissements recevant du public,
- les services publics ou d'intérêt collectif.

Ces places seront des arceaux (un arceau équivaut à deux emplacements) installés à proximité des entrées sur la parcelle porteuse du projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions en alignement.

ARTICLE UP 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- REGLE GENERALE

Les espaces libres de toute utilisation ou occupation du sol (constructions, accès, terrasses, piscines, autres) doivent être traitées en espaces paysagers pour améliorer le cadre de vie, optimiser la gestion des eaux pluviales et réduire les pics thermiques.

1.1 Espaces de stationnement

Sauf dispositions contraires, les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 emplacements. Il est conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

1.2 Espaces verts

Dans les opérations d'habitat collectif, individuel, mixte collectif/individuel ou intermédiaire, 40 % de la parcelle sera traité en espace vert. Si impossibilité, la moitié de cet espace au minimum sera en espaces verts et l'autre moitié sera traitée en stationnement alvéolaire engazonné drainant.

Exemple, pour un terrain de 1000 m², l'opération devra présenter :

- 400 m² minimum d'espaces verts ;

Ou

- Entre 200 et 400 m² d'espaces verts complétés de 200 à 0 m² de stationnement alvéolaire engazonné drainant.

Pour les opérations de plus de 20 logements collectifs, individuels, ou intermédiaires, un espace vert collectif d'un seul tenant et accessible aux résidents totalisant au moins 8 % de la parcelle sera réalisé.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Lorsque des plantations d'arbres sont requises dans les espaces publics ou sur les aires de stationnement, seront privilégiés des arbres d'une taille adulte comprise entre 10 et 20m.

Le choix des essences et des végétaux sera choisi en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants en privilégiant des espèces locales adaptées au milieu (sécheresse estivale) et variées pour la biodiversité. Les zones végétalisées s'orienteront vers le rôle de barrière filtrante qu'elles peuvent jouer par rapport au gaz d'échappement provenant des voies routières.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès de petites surfaces doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Conformément au Règlement de la voirie de la ville de Romans, les mesures de protection des végétaux suivantes devront être appliquées en cas de travaux dans le périmètre immédiat des arbres existants :

- les abords immédiats des plantations seront toujours maintenus en état de propreté et seront soustraits à la pénétration de tout liquide nocif pour la végétation.
- il est formellement interdit de planter des clous ou tout autre objet métallique dans les arbres ou de les utiliser pour amarrer ou haubaner des objets quelconques.
- toute précaution doit être prise pour assurer la protection des plantations existantes.

ARTICLE UP 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UP 15 - OBLIGATIONS IMPOSEE EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UP 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

REGLEMENT DE LA ZONE 1AUg

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUg correspond au secteur Est des Vignards destiné à l'accueil des gens du voyage. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée par la réalisation des équipements internes à la zone.

ARTICLE 1AUg 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol ne satisfaisant pas à l'article 1AUg2 sont interdites.

ARTICLE 1AUg 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes, uniquement si elles respectent les conditions ci-après :

- les aires d'accueil des gens du voyage conformes aux dispositions de la loi du 5 juillet 2000,
- les logements adaptés pour les gens du voyage,
- les occupations et utilisations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUg 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - DESSERTE

1.1 Voies existantes

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

1.2 Voies nouvelles

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération ;

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

Dans le cas de l'aménagement progressif de la zone, les voies en impasse sont provisoirement autorisées sans condition de longueur. Il convient dans ce cas :

- de prévoir leur prolongement en respect des orientations d'aménagement,
- de traiter l'aire de manœuvre provisoire de façon à la transformer à terme en espace de stationnement paysager ou autre type d'espace commun.

Le tracé des voies de desserte de la zone devra respecter les grands principes définis dans l'orientation d'aménagement.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité.

Tout aménagement d'espace public devra intégrer les liaisons piétonnes et éventuellement deux roues nécessaires à l'échelle de l'agglomération, de la commune ou du quartier. On s'attachera en particulier à assurer les continuités nécessaires pour garantir l'accès à tous les équipements et services, et en particulier aux arrêts des transports en commun.

Les espaces réservés aux piétons et aux deux roues (cheminements, trottoirs) devront être de largeur suffisante avec au minimum 1,4 m utile (sans obstacles) pour les piétons et 1,5 m pour les bandes cyclables unidirectionnelles et conçus de telle manière que les éléments de mobilier éventuels (candélabres, poteaux divers, mobilier urbain) ne constituent pas une gêne pour les usagers. Ils seront en particulier aménagés de manière à garantir en tout lieu les déplacements des personnes à mobilité réduite.

2 - ACCES

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les constructions neuves doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite. A l'occasion de travaux sur les constructions existantes, les aménagements de leurs accès piétons doivent tendre vers cet objectif.

En cas de division de parcelle ou de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière, la mutualisation des accès et le regroupement des stationnements devront être privilégiés ;

ARTICLE 1AUg 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit obligatoirement être raccordé à un réseau public d'alimentation

2 - ASSAINISSEMENT

2.1 Eaux usées

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, émanant des activités à caractère industriel artisanal ou commerciale est soumis à autorisation préalable.

Dans ce cas une convention spéciale de déversement signée entre la collectivité et le pétitionnaire fixe suivant la nature du réseau à emprunter les caractéristiques que doivent présenter les effluents pour être reçus.

2.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont composées des eaux pluviales de toiture et des eaux de ruissellement de surface (issues des zones de circulation et de stationnement).

A) EAUX PLUVIALES DE TOITURE

Elles doivent être résorbées sur la parcelle par un système d'infiltration adapté à la nature du sous-sol.

B) EAUX DE RUISSELLEMENT DE SURFACE

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

Sauf dispositions contraires des périmètres de protection des captages des eaux d'alimentation des dispositifs d'infiltration ou de stockage appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés, sans porter préjudice aux terrains voisins.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant.

Dans le cas d'infiltration, un débourbeur sera prévu et dimensionné pour une pluie de fréquence mensuelle

Dans le cas de stockage, la réutilisation des eaux pluviales à partir de la rétention doit servir uniquement à des usages externes (arrosage-lavage).

Concernant les aménagements des zones de stationnement (non drainantes):

| | |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De moins de 10 véhicules : | - Pas de pré-traitement exigé dans le cadre du raccordement au réseau. - Un débourbeur/décanteur en sortie d'ouvrage de régulation est exigé en cas d'infiltration locale (dimensionné pour une pluie de retour mensuelle). |
| De 10 véhicules ou plus : | - Un débourbeur/décanteur est exigé dans tous les cas (dimensionné pour une pluie de retour mensuelle). |

3 - RESEAUX DIVERS

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution électrique doivent être réalisés en souterrain.

4 - ORDURES MENAGERES

Pour toute opération de plus de 5 logements, les ordures ménagères devront être stockées dans un local prévu à cet effet.

ARTICLE 1AUg 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUg 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La distance sera mesurée horizontalement de tout point du bâtiment.

1 - REGLE GENERALE

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées,
- soit en retrait de 5m minimum de cet alignement.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2m de l'alignement (distance mesurée à partir du bord du bassin).

D'autres règles de recul sont applicables si des dispositions contraires sont portées aux documents graphiques (marges de recul).

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions suivantes pourront s'implanter en limite ou à une distance de moins de 5m des voies et emprises publiques :

- en cas de travaux d'extension, de surélévation ou de modification des constructions existantes implantées différemment de la règle générale,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement,
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. en cas de travaux d'extension, de surélévation ou de modification des constructions existantes implantées différemment de la règle générale.

Lorsqu'un bâtiment à usage d'habitation ou d'activités est construit en respectant l'alignement, d'autres bâtiments peuvent être construits sur la parcelle.

ARTICLE 1AUg 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance sera mesurée horizontalement de tout point du bâtiment.

1 - REGLE GENERALE

Les constructions peuvent être implantées :

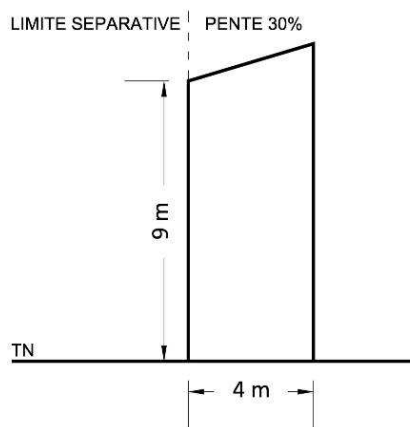
- **soit en retrait des limites séparatives.** Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives (latérales et fond) avec une distance (D) égale à la moitié de leur hauteur (H) ($D > H/2$).

Cette distance ne pourra être inférieure à 4m.

Dans le cas des ouvrages en saillie (type terrasses et balcons), ils devront respecter une distance minimale de 4m des limites séparatives.

Dans le cas d'une construction faisant l'objet d'une extension, seule la hauteur de l'extension sera prise en compte pour établir la distance de retrait des limites séparatives.

- **soit en limites séparatives**, à condition que la hauteur sur limite ne dépasse pas 9 mètres et que la hauteur de tout point de la construction situé entre la limite et la marge de recul (4 mètres) s'inscrive à l'intérieur du schéma ci-dessous :



Dans le cas d'une construction faisant l'objet d'une extension, seule la hauteur de l'extension sera prise en compte.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions pourront s'implanter à une distance de moins de 4m :

- en cas de travaux d'extension ou de modification des constructions existantes implantées différemment de la règle générale, à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué et que les façades des constructions faisant face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces habitables.
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement,
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les piscines sont implantées à une distance minimale de 2m des limites séparatives (distance mesurée à partir du bord du bassin),
- les annexes de moins de 4m de hauteur au faîtage peuvent être implantées à une distance minimale de 2m lorsque la façade ne comporte pas d'ouvertures ou de vues sur la parcelle voisine.

ARTICLE 1AUg 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance sera mesurée horizontalement de tout point du bâtiment.

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m, sans ouvertures ni vues sur les parcelles voisines.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée.

ARTICLE 1AUg 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUg 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – REGLE GENERALE

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

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs les équipements techniques et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables. Ces éléments techniques devront être compris dans une hauteur de 2 m au-dessus du faîtage.

La hauteur maximale de toute construction ne peut excéder 9m.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Cette hauteur ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront atteindre une hauteur maximale de 20 m.

ARTICLE 1AUg 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 – REGLE GENERALE

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques performantes (bâtiments basse consommation, à énergie positive et autres) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement à l'existant.

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées et machineries d'ascenseur doivent s'intégrer dans la composition du comble.

Toitures

Les pentes des toitures-terrasses ne doivent pas être inférieures à 5%.

Traitement des façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les branchements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres).

Les enduits doivent recevoir une finition fine et lisse. Sont proscrits les enduits écrasés, rustiques ou grossiers. Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, autres) sont interdits.

Eléments en façades et saillies

Afin de limiter leur impact visuel, les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie sur la construction.

Sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions,

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Clôtures sur rue

Dans un quartier, la clôture est un élément essentiel qui conditionne l'ambiance de la rue et marque la limite entre domaine public et privé : elle constitue en quelque sorte une façade dont l'impact visuel est important, elle doit être adaptée à l'ambiance du quartier et être traitée avec soin.

Sur rue, la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les clôtures existantes de type traditionnel seront au maximum conservées.

Doivent être privilégiées des haies vives d'essences variées locales. Voir liste en annexe des essences à utiliser.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,70 m et seront composées :

- soit d'un mur plein à la condition d'être arboré et paysager,
- soit d'une grille ou d'un grillage,
- soit d'une haie vive,
- soit d'une clôture bois,
- soit d'un mur-bahut compris entre 0,80m et 1,20m,
- soit d'un mur-bahut compris entre 0,40m et 0,80m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive.

Les murs de clôture seront enduits.

Les pare-vues ne pourront être réalisés qu'au moyen de plantations.

Développement durable

La qualité environnementale du bâti, l'insertion du projet dans son milieu et l'intégration à l'environnement seront privilégiées au regard des objectifs poursuivis en matière de développement durable.

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,

En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

Tout permis de construire concernant une construction neuve doit préciser l'emplacement désigné pour d'éventuels dispositifs de capteurs solaires.

Sont notamment recommandés :

- les toitures végétalisées (gazons, plantations),
- l'isolation par l'extérieur,

- les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales.
- l'emploi de matériaux écologiques.

Espaces de transition

- Entrées de ville et transition campagne / ville :

Les nouvelles constructions réalisées en bordure d'une limite de zones A ou N devront, par leurs modes d'implantation, leurs formes et l'aménagement de leurs espaces libres contribuer à matérialiser une limite pérenne de l'espace urbain, s'inscrire dans une perspective d'arrêt durable et perceptible de l'extension urbaine et contribuer à la constitution d'un espace de transition adapté (espace ou cheminement paysagé et planté) avec les espaces naturels et agricoles limitrophes.

- Espaces privés / espaces publics :

Le projet architectural et paysager gèrera la transition entre l'espace privé et l'espace public. Les limites de domanialité seront lisibles et matérialisées (bâti, clôture, matériaux, revêtement de sol). L'espace privé, visible depuis le domaine public devra recevoir un traitement de qualité et permettra d'assurer la lisibilité des accès aux entrées d'immeubles, aux locaux communs et aux stationnements, qui seront traités en espaces paysagers.

ARTICLE 1AUg 12 – STATIONNEMENT

1 – STATIONNEMENT AUTOMOBILE

1.1 Principes

Cette obligation est applicable :

- pour les constructions nouvelles,
- pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire),
- pour les changements de destination des constructions existantes.

Les stationnements peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Le parc de stationnement des constructions neuves à usage principal d'habitation de plus de deux logements, devra être équipé d'une alimentation électrique pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation.

1.2 Quantités requises

| Fonctions | Surfaces à réaliser | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--|---------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------|--|--|----------------------|-----|------|
| Habitations | 2 places par logement | | | | | | | | | | | |
| Equipements publics ou d'intérêt collectif | <p>Le nombre de places est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité. La quantité requise de places de stationnement est déterminée en fonction :</p> <ol style="list-style-type: none">1. De la fréquentation de l'équipement en jour de pointe, hors manifestation exceptionnelle2. Du nombre attendu d'usagers et d'employés venant en voiture particulière. <p>Ce nombre doit être justifié aux vues du rayonnement de l'équipement et de l'existence ou non de transport en commun à proximité (moins de 300 mètres). Le coefficient multiplicateur entre le nombre d'usagers et d'employés et le nombre de véhicules engendré par l'équipement est le suivant :</p> <table><tr><td>Transport en commun</td><td>Desserte en transport en commun à proximité</td><td>Pas de desserte en transport en commun à proximité</td></tr><tr><td>Rayonnement</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Rayonnement communal</td><td>0.5</td><td>0.75</td></tr></table> | | | Transport en commun | Desserte en transport en commun à proximité | Pas de desserte en transport en commun à proximité | Rayonnement | | | Rayonnement communal | 0.5 | 0.75 |
| Transport en commun | Desserte en transport en commun à proximité | Pas de desserte en transport en commun à proximité | | | | | | | | | | |
| Rayonnement | | | | | | | | | | | | |
| Rayonnement communal | 0.5 | 0.75 | | | | | | | | | | |

| | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------|---|
| | Rayonnement communal et supra communal | 0.75 | 1 |
| 3 . De l'offre de stationnement disponible dans les parkings publics à proximité (hors voirie, dans un rayon de 300 m) lors de la fréquentation de pointe. | | | |

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Les opérations d'aménagement d'ensemble ou de lotissement devront également prévoir des places de stationnements visiteurs sur leur tènement.

En cas de division parcellaire ou de construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle, la réalisation d'une aire de stationnement commune sera privilégiée dont le nombre d'emplacements sera déterminé par les normes applicables aux constructions. Si les constructions préexistantes à la division n'ont pas d'emplacement propre, leur besoin sera pris en compte.

1.3 Dispositions particulières

En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, de réaliser sur le terrain propre à l'opération ou dans l'environnement immédiat les aires de stationnement requises, le pétitionnaire peut toutefois, sous réserve de l'accord de la collectivité :

- être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

2 – STATIONNEMENT VELOS

2.1 Stationnement en local clos

| Fonctions | Règles de stationnement vélo | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Logements en bâtiments collectifs avec parties communes | Nombre de Logements | Surface du local vélo |
| | 2-3 | au moins 10m ² |
| | 4-12 | au moins 3,5m ² par logement |
| | 13-25 | au moins 3 m ² par logement |
| | 26-40 | au moins 2,5 m ² par logement |
| | 40 et plus | au moins 2 m ² par logement |
| Activités et Equipements Recevant du Public (bureaux, commerce, services, industries, artisanat) | au moins 1 place pour 5 employés | |
| Equipements publics | Le nombre de places est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité. | |

L'aire de stationnement pour les vélos s'applique aux constructions neuves ainsi qu'aux constructions existantes sauf impossibilité technique ou architecturale.

Au moins un local fermé pour les cycles et les poussettes devra être aménagé avec une surface minimum de 10m².

Le local destiné aux vélos devra être aisément accessible (pas d'escaliers, peu de portes à franchir) et de préférence au rez-de-chaussée. Il sera situé à proximité des entrées piétonnes du bâtiment et/ou des cages escaliers. Il sera visible et bien signalé.

L'aire de stationnement pour les vélos doit être aménagée avec des systèmes d'accroche simples permettant d'arrimer à la fois le cadre et la roue avant à un point fixe (exemple :

arceau). Il est recommandé afin de se prémunir contre les vols de pouvoir fermer le local à l'aide d'une clé ou d'un passe.

Afin d'anticiper les évolutions en terme de pratique de la mobilité, il est préconisé de prévoir sur l'assiette du projet un emplacement pour une extension future du local vélo.

2.2 Stationnement arceaux en extérieur

Les constructions suivantes, sauf impossibilités techniques ou architecturales, devront disposer de places de stationnement vélos en arceaux et à l'extérieur :

- les constructions à destination d'habitation collective de plus 10 logements,
- les commerces,
- les établissements recevant du public,
- les services publics ou d'intérêt collectif.

Ces places seront des arceaux (un arceau équivaut à deux emplacements) installés à proximité des entrées sur la parcelle porteuse du projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions en alignement.

| Fonctions | Nombre d'arceaux requis |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Logements collectifs de plus de 10 logements | Au moins un arceau. Au moins 1 arceau pour 10 logements. |
| Services publics ou d'intérêt collectif | Au moins 2 arceaux pour les établissements recevant du public. Les emplacements devront être prévus en proportion du public à accueillir et en cohérence avec l'activité. La création du stationnement sous forme de plusieurs sous-unités à proximité des divers accès est souhaitable. |

ARTICLE 1AUg 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- REGLE GENERALE

Les espaces libres de toute utilisation ou occupation du sol (constructions, accès, terrasses, piscines, autres) doivent être traitées en espaces paysagers pour améliorer le cadre de vie, optimiser la gestion des eaux pluviales et réduire les pics thermiques.

1.1 Espaces de stationnement :

Sauf dispositions contraires, les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

1.2 Espaces verts :

Dans les opérations d'habitat collectif, individuel, mixte collectif/individuel ou intermédiaire, 40 % de la parcelle sera traité en espace vert. Si impossibilité, la moitié de cet espace au minimum sera en espaces verts et l'autre moitié sera traitée en stationnement alvéolaire engazonné drainant.

Exemple, pour un terrain de 1000 m², l'opération devra présenter :

- 400 m² minimum d'espaces verts ;

Ou

- Entre 200 et 400 m² d'espaces verts complétés de 200 à 0 m² de stationnement alvéolaire engazonné drainant.

Pour les opérations de plus de 20 logements collectifs, individuels, ou intermédiaires, un espace vert collectif d'un seul tenant et accessible aux résidents totalisant au moins 8 % de la parcelle sera réalisé.

2 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES

Lorsque des plantations d'arbres sont requises dans les espaces publics ou sur les aires de stationnement, seront privilégiés des arbres d'une taille adulte comprise entre 10 et 20 m.

Le choix des essences et des végétaux sera choisi en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants en privilégiant des espèces locales adaptées au milieu (sécheresse estivale) et variées pour la biodiversité. Les zones végétalisées s'orienteront vers le rôle de barrière filtrante qu'elles peuvent jouer par rapport au gaz d'échappement provenant des voies routières.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès de petites surfaces doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Conformément au Règlement de la voirie de la ville de Romans, les mesures de protection des végétaux suivantes devront être appliquées en cas de travaux dans le périmètre immédiat des arbres existants :

- Les abords immédiats des plantations seront toujours maintenus en état de propreté et seront soustraits à la pénétration de tout liquide nocif pour la végétation.
- Il est formellement interdit de planter des clous ou tout autre objet métallique dans les arbres ou de les utiliser pour amarrer ou haubaner des objets quelconques.
- Toute précaution doit être prise pour assurer la protection des plantations existantes.

ARTICLE 1AUg 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUg 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUg 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

REGLEMENT DE LA ZONE 1AUm

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUm correspond au secteur de Meilleux à l'Ouest de la commune dont l'ouverture à l'urbanisation est notamment conditionnée par la réalisation des équipements internes à la zone et pour laquelle des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies.

ARTICLE 1AUm 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sol ne satisfaisant pas à l'article 1AUM2
- les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés),
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles **R.111-37** (Habitations légères de loisirs), **R.111-41** (Résidences Mobiles de loisirs), **R.111-47** (Caravanes) et **R.111-32** (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUm 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1 – REGLE GENERALE

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1AUM1 dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- les voies, les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, d'éclairage public et téléphone sont réalisés de manière à ne pas compromettre l'urbanisation du reste de la zone,
- le projet porte sur une superficie minimale de terrain de 1 ha ou sur le solde de la zone, lorsque la superficie de 1 ha ne peut être atteinte,
- la défense incendie du projet est assurée,
- L'opération d'aménagement d'ensemble respecte les principes et conditions définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation relative à ce secteur.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans le cas où les conditions du 1 ne sont pas remplies, seuls sont autorisés :

- les constructions techniques d'intérêt général (postes de transformation, poste de relèvement, autres) à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone,
- les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- la réhabilitation, le changement de destination conforme à la zone, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU aux conditions suivantes :
 - Pour les constructions à usage d'habitation que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m² et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante (dans la limite d'une seule extension possible) au PLU approuvé.

- 25% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU pour les autres destinations.

Toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales du présent règlement dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels ou technologiques, bruit) et délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU.

ARTICLE 1AUm 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - DESSERTE

1.1 Voies existantes

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

1.2 Voies nouvelles

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération ;

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

Dans le cas de l'aménagement progressif de la zone, les voies en impasse sont provisoirement autorisées sans condition de longueur. Il convient dans ce cas :

- de prévoir leur prolongement en respect des orientations d'aménagement,
- de traiter l'aire de manœuvre provisoire de façon à la transformer à terme en espace de stationnement paysager ou autre type d'espace commun.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité.

Tout aménagement d'espace public devra intégrer les liaisons piétonnes et éventuellement deux roues nécessaires à l'échelle de l'agglomération, de la commune ou du quartier. On s'attachera en particulier à assurer les continuités nécessaires pour garantir l'accès à tous les équipements et services, et en particulier aux arrêts des transports en commun.

Les espaces réservés aux piétons et aux deux roues (cheminements, trottoirs) devront être de largeur suffisante avec au minimum 1,4 m utile (sans obstacles) pour les piétons et 1,5m pour les bandes cyclables unidirectionnelles et conçus de telle manière que les éléments de mobilier éventuels (candélabres, poteaux divers, mobilier urbain) ne constituent pas une gêne pour les usagers. Ils seront en particulier aménagés de manière à garantir en tout lieu les déplacements des personnes à mobilité réduite.

2 - ACCES

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les constructions neuves doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite. A l'occasion de travaux sur les constructions existantes, les aménagements de leurs accès piétons doivent tendre vers cet objectif.

En cas de division de parcelle ou de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière, la mutualisation des accès et le regroupement des stationnements devront être privilégiés ;

ARTICLE 1AUm 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit obligatoirement être raccordé à un réseau public d'alimentation

2 - ASSAINISSEMENT

2.1 Eaux usées

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, émanant des activités à caractère industriel artisanal ou commerciale est soumis à autorisation préalable.

Dans ce cas une convention spéciale de déversement signée entre la collectivité et le pétitionnaire fixe suivant la nature du réseau à emprunter les caractéristiques que doivent présenter les effluents pour être reçus.

2.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont composées des eaux pluviales de toiture et des eaux de ruissellement de surface (issues des zones de circulation et de stationnement).

A) EAUX PLUVIALES DE TOITURE

Elles doivent être résorbées sur la parcelle par un système d'infiltration adapté à la nature du sous-sol.

B) EAUX DE RUISSELLEMENT DE SURFACE

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

Sauf dispositions contraires des périmètres de protection des captages des eaux d'alimentation des dispositifs d'infiltration ou de stockage appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés, sans porter préjudice aux terrains voisins.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant.

Dans le cas d'infiltration, un débourbeur sera prévu et dimensionné pour une pluie de fréquence mensuelle

Dans le cas de stockage, la réutilisation des eaux pluviales à partir de la rétention doit servir uniquement à des usages externes (arrosage-lavage).

Concernant les aménagements des zones de stationnement (non drainantes):

| | |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De moins de 10 véhicules : | <ul style="list-style-type: none"> - Pas de pré-traitement exigé dans le cadre du raccordement au réseau. - Un débourbeur/décanteur en sortie d'ouvrage de régulation est exigé en cas d'infiltration locale (dimensionné pour une pluie de retour mensuelle). |
| De 10 véhicules ou plus : | <ul style="list-style-type: none"> - Un débourbeur/décanteur est exigé dans tous les cas (dimensionné pour une pluie de retour mensuelle). |

3 - RESEAUX DIVERS

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution électrique doivent être réalisés en souterrain.

4 - ORDURES MENAGERES

Pour toute opération de plus de 5 logements, les ordures ménagères devront être stockées dans un local prévu à cet effet

ARTICLE 1AUm 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUm 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La distance sera mesurée horizontalement de tout point du bâtiment.

1 – REGLE GENERALE

1.1) Bâtiments principaux et annexes

Sur les futurs axes structurants, les constructions doivent être édifiées à l'alignement conformément aux dispositions de l'orientation d'aménagement relative au secteur.

En l'absence d'axes structurants, les constructions, sauf dispositions contraires des documents graphiques (marges de recul) doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées,
- soit en retrait de 5m minimum de cet alignement.

2.2) Piscines

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2m de l'alignement (bord du bassin).

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions suivantes pourront s'implanter en limite ou à une distance de moins de 5m des voies et emprises publiques :

- en cas de travaux d'extension, de surélévation ou de modification des constructions existantes implantées différemment de la règle générale,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement,
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Lorsqu'un bâtiment à usage d'habitation ou d'activités est construit en respectant l'alignement, d'autres bâtiments peuvent être construits sur la parcelle.

ARTICLE 1AUm 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance sera mesurée horizontalement de tout point du bâtiment.

1 - REGLE GENERALE

Les constructions peuvent être implantées :

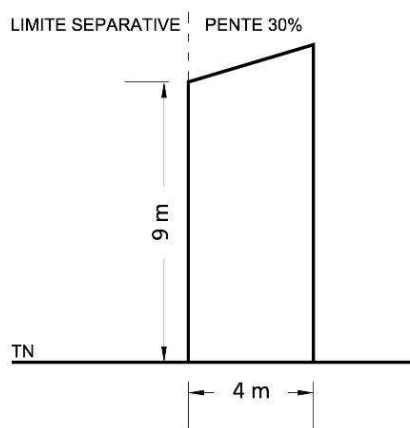
- **soit en retrait des limites séparatives.** Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives (latérales et fond) avec une distance (D) égale à la moitié de leur hauteur (H) ($D > H/2$).

Cette distance ne pourra être inférieure à 4m.

Dans le cas des ouvrages en saillie (type terrasses et balcons), ils devront respecter une distance minimale de 4m des limites séparatives.

Dans le cas d'une construction faisant l'objet d'une extension, seule la hauteur de l'extension sera prise en compte pour établir la distance de retrait des limites séparatives.

- **soit en limites séparatives**, à condition que la hauteur sur limite ne dépasse pas 9 mètres et que la hauteur de tout point de la construction situé entre la limite et la marge de recul (4 mètres) s'inscrive à l'intérieur du schéma ci-dessous :



Dans le cas d'une construction faisant l'objet d'une extension, seule la hauteur de l'extension sera prise en compte.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions pourront s'implanter à une distance de moins de 4m :

- en cas de travaux d'extension ou de modification des constructions existantes implantées différemment de la règle générale, à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué et que les façades des constructions faisant face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces habitables.
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement,
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les piscines sont implantées à une distance minimale de 2m des limites séparatives (distance mesurée à partir du bord du bassin),

- les annexes de moins de 4m de hauteur au faîtage peuvent être implantées à une distance minimale de 2m lorsque la façade ne comporte pas d'ouvertures ou de vues sur la parcelle voisine.

ARTICLE 1AUm 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance sera mesurée horizontalement de tout point du bâtiment.

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 4m quelle que soit la nature des bâtiments.

Les piscines pourront être implantées à 0.50 mètres des autres constructions.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée.

ARTICLE 1AUm 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUm 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – REGLE GENERALE

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

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs les équipements techniques et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables. Ces éléments techniques devront être compris dans une hauteur de 2m au-dessus du faîtage.

La hauteur maximale de toute construction ne peut excéder 12m.

Toutefois, dans le cas d'un bâtiment disposant d'un rez-de-chaussée à usage commercial, d'activités ou de services, la hauteur maximale des constructions pourra être majorée d'un mètre par rapport à la hauteur réglementaire maximale autorisée.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Cette hauteur ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront atteindre une hauteur maximale de 20m.

ARTICLE 1AUm 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 – REGLE GENERALE

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques performantes (bâtiments basse consommation, à énergie positive et autres) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement à l'existant.

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées et machineries d'ascenseur doivent s'intégrer dans la composition du comble.

Les pentes des toitures-terrasses ne doivent pas être inférieures à 5%.

Traitement des façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les branchements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres).

Les enduits doivent recevoir une finition fine et lisse. Sont proscrits les enduits écrasés, rustiques ou grossiers. Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, autres) sont interdits.

Eléments en façades et saillies

Afin de limiter leur impact visuel :

- Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie sur la construction.
- Sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

- Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.
- Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Clôtures sur rue

Dans un quartier, la clôture est un élément essentiel qui conditionne l'ambiance de la rue et marque la limite entre domaine public et privé : elle constitue en quelque sorte une façade dont l'impact visuel est important, elle doit être adaptée à l'ambiance du quartier et être traitée avec soin.

Sur rue, la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les clôtures existantes de type traditionnel seront au maximum conservées.

Doivent être privilégiées des haies vives d'essences variées locales. Voir liste en annexe des essences à utiliser.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,70m et seront composées :

- soit d'un mur plein à la condition d'être arboré et paysager,
- soit d'une grille ou d'un grillage,
- soit d'une haie vive,
- soit d'une clôture bois,
- soit d'un mur-bahut compris entre 0,80m et 1,20m,
- soit d'un mur-bahut compris entre 0,40m et 0,80m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive.

Les murs de clôture seront enduits.

Les pare-vues ne pourront être réalisés qu'au moyen de plantations.

Développement durable

La qualité environnementale du bâti, l'insertion du projet dans son milieu et l'intégration à l'environnement seront privilégiées au regard des objectifs poursuivis en matière de développement durable.

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,

En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

Tout permis de construire concernant une construction neuve doit préciser l'emplacement désigné pour d'éventuels dispositifs de capteurs solaires.

Sont notamment recommandés :

- les toitures végétalisées (gazons, plantations),
- l'isolation par l'extérieur,
- les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales.
- l'emploi de matériaux écologiques.

Espaces de transition

- Entrées de ville et transition campagne / ville :

Les nouvelles constructions réalisées en bordure d'une limite de zones A ou N devront, par leurs modes d'implantation, leurs formes et l'aménagement de leurs espaces libres contribuer à matérialiser une limite pérenne de l'espace urbain, s'inscrire dans une perspective d'arrêt durable et perceptible de l'extension urbaine et contribuer à la constitution d'un espace de transition adapté (espace ou cheminement paysagé et planté) avec les espaces naturels et agricoles limitrophes.

➤ Espaces privés / espaces publics :

Le projet architectural et paysager gèrera la transition entre l'espace privé et l'espace public. Les limites de domanialité seront lisibles et matérialisées (bâti, clôture, matériaux, revêtement de sol). L'espace privé, visible depuis le domaine public devra recevoir un traitement de qualité et permettra d'assurer la lisibilité des accès aux entrées d'immeubles, aux locaux communs et aux stationnements, qui seront traités en espaces paysagers.

ARTICLE 1AUm 12 – STATIONNEMENT

1 – STATIONNEMENT AUTOMOBILE

1.1 Principes

Cette obligation est applicable :

- pour les constructions nouvelles,
- pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire),
- pour les changements de destination des constructions existantes.

Les stationnements peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Le parc de stationnement des constructions neuves à usage principal d'habitation de plus de deux logements, devra être équipé d'une alimentation électrique pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation.

1.2 Quantités requises

| Fonctions | Surfaces à réaliser |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitations | 1 place par logement |
| Activités de services avec accueil de clientèle | 1 place pour 60 m ² de surface de plancher Pour les livraisons, une place minimum pour les surfaces de réserves supérieures à 150 m ² |
| Bureaux sans accueil de clientèle | 1 place pour 60 m ² de surface de plancher |
| Commerces | 1 place pour 50 m ² de surface de plancher Pour les livraisons, une place minimum pour les surfaces de réserves supérieures à 150 m ² |
| Résidences services ou de personnes âgées | Le nombre de places est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité. La quantité requise de places de stationnement est déterminée en fonction du nombre attendu d'usagers, d'employés et de visiteurs venant en voiture particulière. |
| Equipements publics ou d'intérêt collectif | Le nombre de places est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité. La quantité requise de places de stationnement est déterminée en fonction : <ol style="list-style-type: none"> 1. De la fréquentation de l'équipement en jour de pointe, hors manifestation exceptionnelle 2. Du nombre attendu d'usagers et d'employés venant en voiture particulière. <p>Ce nombre doit être justifié aux vues du rayonnement de l'équipement et de l'existence ou non de transport en commun à proximité (moins de 300 mètres). Le coefficient multiplicateur entre le nombre d'usagers et d'employés et le nombre de véhicules engendré par</p> |

| | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| | l'équipement est le suivant : | | |
| | Transport en commun | Desserte en transport en commun à proximité | Pas de desserte en transport en commun à proximité |
| | Rayonnement communal | 0.5 | 0.75 |
| | Rayonnement communal et supra communal | 0.75 | 1 |
| 3 . De l'offre de stationnement disponible dans les parkings publics à proximité (hors voirie, dans un rayon de 300 m) lors de la fréquentation de pointe. | | | |

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Les opérations d'aménagement d'ensemble ou de lotissement devront également prévoir des places de stationnements visiteurs sur leur tènement.

En cas de division parcellaire ou de construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle, la réalisation d'une aire de stationnement commune sera privilégiée dont le nombre d'emplacements sera déterminé par les normes applicables aux constructions. Si les constructions préexistantes à la division n'ont pas d'emplacement propre, leur besoin sera pris en compte.

1.3 Dispositions particulières

En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, de réaliser sur le terrain propre à l'opération ou dans l'environnement immédiat les aires de stationnement requises, le pétitionnaire peut toutefois, sous réserve de l'accord de la collectivité :

- être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

2 – STATIONNEMENT VELOS

2.1 Stationnement en local clos

| Fonctions | Règles de stationnement vélo | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Logements en bâtiments collectifs avec parties communes | Nombre de Logements | Surface du local vélo |
| | 2-3 | au moins 10m ² |
| | 4-12 | au moins 3,5m ² par logement |
| | 13-25 | au moins 3 m ² par logement |
| | 26-40 | au moins 2,5 m ² par logement |
| | 40 et plus | au moins 2 m ² par logement |
| Activités et Equipements Recevant du Public (bureaux, commerce, services, industries, artisanat) | au moins 1 place pour 5 employés | |
| Equipements publics ou d'intérêt collectif et résidences services ou de personnes âgées | Le nombre de places est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité. | |

L'aire de stationnement pour les vélos s'applique aux constructions neuves ainsi qu'aux constructions existantes sauf impossibilité technique ou architecturale.

Au moins un local fermé pour les cycles et les poussettes devra être aménagé avec une surface minimum de 10m².

Le local destiné aux vélos devra être aisément accessible (pas d'escaliers, peu de portes à franchir) et de préférence au rez-de-chaussée. Il sera situé à proximité des entrées piétonnes du bâtiment et/ou des cages escaliers. Il sera visible et bien signalé.

L'aire de stationnement pour les vélos doit être aménagée avec des systèmes d'accroche simples permettant d'arrimer à la fois le cadre et la roue avant à un point fixe (exemple : arceau). Il est recommandé afin de se prémunir contre les vols de pouvoir fermer le local à l'aide d'une clé ou d'un passe.

Afin d'anticiper les évolutions en terme de pratique de la mobilité, il est préconisé de prévoir sur l'assiette du projet un emplacement pour une extension future du local vélo.

2.2 Stationnement arceaux en extérieur

| Fonctions | Nombre d'arceaux requis |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Logements collectifs de plus de 10 logements | Au moins un arceau. 1 arceau pour 10 logements. |
| Bureaux (ERP) | Au moins 2 arceaux. Les emplacements devront être prévus en proportion du public à accueillir et en cohérence avec l'activité. |
| Commerces | Au moins 1 arceau par tranche de 50 m² de surface de vente (hors espaces de réserve) |
| Services publics ou d'intérêt collectif et résidences services ou de personnes âgées | Au moins 2 arceaux pour les établissements recevant du public. Les emplacements devront être prévus en proportion du public à accueillir et en cohérence avec l'activité. La création du stationnement sous forme de plusieurs sous-unités à proximité des divers accès est souhaitable. |

Les constructions suivantes, sauf impossibilités techniques ou architecturales, devront disposer de places de stationnement vélos en arceaux et à l'extérieur :

- les constructions à destination d'habitation collective de plus 10 logements,

- les commerces,
- les établissements recevant du public,
- les services publics ou d'intérêt collectif.

Ces places seront des arceaux (un arceau équivaut à deux emplacements) installés à proximité des entrées sur la parcelle porteuse du projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions en alignement.

ARTICLE 1AUm 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- REGLE GENERALE

Les espaces libres de toute utilisation ou occupation du sol (constructions, accès, terrasses, piscines, autres) doivent être traités en espaces paysagers pour améliorer le cadre de vie, optimiser la gestion des eaux pluviales et réduire les pics thermiques.

1.1 Espaces de stationnement :

Sauf dispositions contraires, les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

1.2 Espaces verts :

Dans les opérations d'habitat collectif, individuel, mixte collectif/individuel ou intermédiaire, 40 % de la parcelle sera traité en espace vert. Si impossibilité, la moitié de cet espace au minimum sera en espaces verts et l'autre moitié sera traitée en stationnement alvéolaire engazonné drainant.

Exemple, pour un terrain de 1000 m², l'opération devra présenter :

- 400 m² minimum d'espaces verts ;

Ou

- Entre 200 et 400 m² d'espaces verts complétés de 200 à 0 m² de stationnement alvéolaire engazonné drainant.

Pour les opérations de plus de 20 logements collectifs, individuels, ou intermédiaires, un espace vert collectif d'un seul tenant et accessible aux résidents totalisant au moins 8 % de la parcelle sera réalisé.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Lorsque des plantations d'arbres sont requises dans les espaces publics ou sur les aires de stationnement, seront privilégiés des arbres d'une taille adulte comprise entre 10 et 20m.

Le choix des essences et des végétaux sera choisi en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants en privilégiant des espèces locales adaptées au milieu (sécheresse estivale) et variées pour la biodiversité. Les zones végétalisées s'orienteront vers le rôle de barrière filtrante qu'elles peuvent jouer par rapport au gaz d'échappement provenant des voies routières.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès de petites surfaces doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Conformément au Règlement de la voirie de la ville de Romans, les mesures de protection des végétaux suivantes devront être appliquées en cas de travaux dans le périmètre immédiat des arbres existants :

- les abords immédiats des plantations seront toujours maintenus en état de propreté et seront soustraits à la pénétration de tout liquide nocif pour la végétation.
- il est formellement interdit de planter des clous ou tout autre objet métallique dans les arbres ou de les utiliser pour amarrer ou haubaner des objets quelconques.
- toute précaution doit être prise pour assurer la protection des plantations existantes.

ARTICLE 1AUm 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUm 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUm 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

REGLEMENT DE LA ZONE 1AUo

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUO correspond au secteur des Ors à l'Ouest de la commune dont l'ouverture à l'urbanisation est notamment conditionnée par la réalisation des équipements internes à la zone et pour laquelle des orientations d'aménagement ont été définies.

ARTICLE 1AUo 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sol ne satisfaisant pas à l'article 1AUO2,
- les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés),
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles **R.111-37** (Habitations légères de loisirs), **R.111-41** (Résidences Mobiles de loisirs), **R.111-47** (Caravanes) et **R.111-32** (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUo 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1 – REGLE GENERALE

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1AUO1 dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- les voies, les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, d'éclairage public et téléphone sont réalisés de manière à ne pas compromettre l'urbanisation du reste de la zone,
- la défense incendie du projet est assurée,
- l'opération d'aménagement d'ensemble respecte les principes et conditions définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation relative à ce secteur.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans le cas où les conditions du 1. ne sont pas remplies, seuls sont autorisés :

- les constructions techniques d'intérêt général (postes de transformation, postes de relèvement, autres) à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone,
- les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- la réhabilitation, le changement de destination conforme à la zone, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition :
 - pour les constructions à usage d'habitation que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m² et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante (dans la limite d'une seule extension possible) au PLU approuvé,
 - 25% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU pour les autres destinations.

Toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales du présent règlement dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels ou technologiques, bruit) et délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU.

ARTICLE 1AUo 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - DESSERTE

1.1 Voies existantes

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

1.2 Voies nouvelles

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération ;

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

Dans le cas de l'aménagement progressif de la zone, les voies en impasse sont provisoirement autorisées sans condition de longueur. Il convient dans ce cas :

- de prévoir leur prolongement en respect des orientations d'aménagement,
- de traiter l'aire de manœuvre provisoire de façon à la transformer à terme en espace de stationnement paysager ou autre type d'espace commun.

Le tracé des voies de desserte de la zone devra respecter les grands principes définis dans l'orientation d'aménagement.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité.

Tout aménagement d'espace public devra intégrer les liaisons piétonnes et éventuellement deux roues nécessaires à l'échelle de l'agglomération, de la commune ou du quartier. On s'attachera en particulier à assurer les continuités nécessaires pour garantir l'accès à tous les équipements et services, et en particulier aux arrêts des transports en commun.

Les espaces réservés aux piétons et aux deux roues (cheminements, trottoirs) devront être de largeur suffisante avec au minimum 1,4 m utile (sans obstacles) pour les piétons et 1,5m pour les bandes cyclables unidirectionnelles et conçus de telle manière que les éléments de mobilier éventuels (candélabres, poteaux divers, mobilier urbain) ne constituent pas une gêne pour les usagers. Ils seront en particulier aménagés de manière à garantir en tout lieu les déplacements des personnes à mobilité réduite.

Les impasses définitives sont tolérées sous réserve qu'elles soient aménagées à leur extrémité de façon à permettre le retournement des véhicules de services et de sécurité incendie. En outre, les impasses de plus de 50 mètres se prolongeront par un cheminement piéton reliant une voie publique.

2 - ACCES

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les constructions neuves doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite. A l'occasion de travaux sur les constructions existantes, les aménagements de leurs accès piétons doivent tendre vers cet objectif.

En cas de division de parcelle ou de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière, la mutualisation des accès et le regroupement des stationnements devront être privilégiés ;

ARTICLE 1AUO 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit obligatoirement être raccordé à un réseau public d'alimentation.

2 - ASSAINISSEMENT

2.1 Eaux usées

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, émanant des activités à caractère industriel artisanal ou commerciale est soumis à autorisation préalable.

Dans ce cas une convention spéciale de déversement signée entre la collectivité et le pétitionnaire fixe suivant la nature du réseau à emprunter les caractéristiques que doivent présenter les effluents pour être reçus.

2.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont composées des eaux pluviales de toiture et des eaux de ruissellement de surface (issues des zones de circulation et de stationnement).

A) EAUX PLUVIALES DE TOITURE

Elles doivent être résorbées sur la parcelle par un système d'infiltration adapté à la nature du sous-sol.

B) EAUX DE RUISSELLEMENT DE SURFACE

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

Sauf dispositions contraires des périmètres de protection des captages des eaux d'alimentation des dispositifs d'infiltration ou de stockage appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés, sans porter préjudice aux terrains voisins.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant.

Dans le cas d'infiltration, un débourbeur sera prévu et dimensionné pour une pluie de fréquence mensuelle

Dans le cas de stockage, la réutilisation des eaux pluviales à partir de la rétention doit servir uniquement à des usages externes (arrosage-lavage).

Concernant les aménagements des zones de stationnement (non drainantes) :

| | |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De moins de 10 véhicules : | - Pas de pré-traitement exigé dans le cadre du raccordement au réseau. - Un débourbeur/décanteur en sortie d'ouvrage de régulation est exigé en cas d'infiltration locale (dimensionné pour une pluie de fréquence mensuelle). |
| De 10 véhicules ou plus : | - Un débourbeur/décanteur est exigé dans tous les cas (dimensionné pour une pluie de fréquence mensuelle). |

3 - RESEAUX DIVERS

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution électrique doivent être réalisés en souterrain.

4 - ORDURES MENAGERES

Pour toute opération de plus de 5 logements, les ordures ménagères devront être stockées dans un local prévu à cet effet.

ARTICLE 1AUO 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUo 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La distance sera mesurée horizontalement de tout point du bâtiment.

1 - REGLE GENERALE

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées,
- soit en retrait de 5m minimum de cet alignement.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2 m de l'alignement (distance mesurée à partir du bord du bassin).

D'autres règles de recul sont applicables si des dispositions contraires sont portées aux documents graphiques (marges de recul).

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions suivantes pourront s'implanter en limite ou à une distance de moins de 5m des voies et emprises publiques :

- en cas de travaux d'extension, de surélévation ou de modification des constructions existantes implantées différemment de la règle générale,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement,

- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Lorsqu'un bâtiment à usage d'habitation ou d'activités est construit en respectant l'alignement, d'autres bâtiments peuvent être construits sur la parcelle.

ARTICLE 1AUo 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance sera mesurée horizontalement de tout point du bâtiment.

1 - REGLE GENERALE

a) Constructions principales

Les constructions peuvent être implantées :

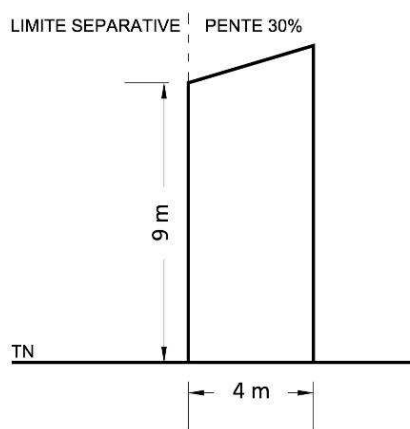
- **soit en retrait des limites séparatives.** Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives (latérales et fond) avec une distance (D) égale à la moitié de leur hauteur (H) ($D > H/2$).

Cette distance ne pourra être inférieure à 4m.

Dans le cas des ouvrages en saillie (type terrasses et balcons), ils devront respecter une distance minimale de 4m des limites séparatives.

Dans le cas d'une construction faisant l'objet d'une extension, seule la hauteur de l'extension sera prise en compte pour établir la distance de retrait des limites séparatives.

- **soit en limites séparatives**, à condition que la hauteur sur limite ne dépasse pas 9 mètres et que la hauteur de tout point de la construction situé entre la limite et la marge de recul (4 mètres) s'inscrive à l'intérieur du schéma ci-dessous :



Dans le cas d'une construction faisant l'objet d'une extension, seule la hauteur de l'extension sera prise en compte.

b) Bâtiments annexes

Les annexes ont une hauteur de moins de 4m au faîtage et sont implantées :

- soit en limites séparatives, lorsque la façade sur limite ne comporte pas de baies,
- soit à une distance minimale de 2m de la limite séparative, lorsque la façade ne comporte pas de baies,
- soit à une distance minimale de 4m.

Les piscines sont implantées à une distance minimale de 2 m (distance mesurée à partir du bord du bassin).

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions pourront s'implanter à une distance de moins de 4m :

- en cas de travaux d'extension ou de modification des constructions existantes implantées différemment de la règle générale, à condition que le retrait existant avant

travaux ne soit pas diminué et que les façades des constructions faisant face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces habitables.

- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement,
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les piscines sont implantées à une distance minimale de 2m des limites séparatives (distance mesurée à partir du bord du bassin),
- les annexes de moins de 4m de hauteur au faîtage peuvent être implantées à une distance minimale de 2m lorsque la façade ne comporte pas d'ouvertures ou de vues sur la parcelle voisine.

ARTICLE 1AUo 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance sera mesurée horizontalement de tout point du bâtiment.

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 4m quelle que soit la nature des bâtiments.

Les piscines pourront être implantées à 0.50 mètres des autres constructions.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée.

ARTICLE 1AUo 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale du terrain

Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUo 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – REGLE GENERALE

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

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs les équipements techniques et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables. Ces éléments techniques devront être compris dans une hauteur de 2m au-dessus du faîtage.

La hauteur maximale de toute construction ne peut excéder 9m en 1AUo.

Toutefois, dans le cas d'un bâtiment disposant d'un rez-de-chaussée à usage commercial, d'activités ou de services, la hauteur maximale des constructions pourra être majorée d'un mètre par rapport à la hauteur réglementaire maximale autorisée.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Cette hauteur ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUo 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 – REGLE GENERALE

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques performantes (bâtiments basse consommation, à énergie positive et autres) sous réserve toutefois que l'intégration dans

l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement à l'existant.

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées et machineries d'ascenseur, doivent s'intégrer dans la composition du comble.

Les pentes des toitures-terrasses ne doivent pas être inférieures à 5%.

Traitement des façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les branchements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres).

Les enduits doivent recevoir une finition fine et lisse. Sont proscrits les enduits écrasés, rustiques ou grossiers. Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, autres) sont interdits.

Éléments en façades et saillies

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie sur la construction,

- sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions,
- sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions,
- les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Clôtures sur rue

Dans un quartier, la clôture est un élément essentiel qui conditionne l'ambiance de la rue et marque la limite entre domaine public et privé : elle constitue en quelque sorte une façade dont l'impact visuel est important, elle doit être adaptée à l'ambiance du quartier et être traitée avec soin.

Sur rue, la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les clôtures existantes de type traditionnel seront au maximum conservées.

Doivent être privilégiées des haies vives d'essences variées locales. Voir liste en annexe des essences à utiliser.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,70m et seront composées :

- soit d'un mur plein à la condition d'être arboré et paysager ;
- soit d'une grille ou d'un grillage,
- soit d'une haie vive,
- soit d'une clôture bois,
- soit d'un mur-bahut compris entre 0,80m et 1,20m,

- soit d'un mur-bahut compris entre 0,40m et 0,80m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive.

Les murs de clôture seront enduits.

Les pare-vues ne pourront être réalisés qu'au moyen de plantations.

Développement durable

La qualité environnementale du bâti, l'insertion du projet dans son milieu et l'intégration à l'environnement seront privilégiées au regard des objectifs poursuivis en matière de développement durable.

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,

En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

Tout permis de construire concernant une construction neuve doit préciser l'emplacement désigné pour d'éventuels dispositifs de capteurs solaires.

Sont notamment recommandés :

- les toitures végétalisées (gazons, plantations),
- l'isolation par l'extérieur,
- les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales.
- l'emploi de matériaux écologiques.

Espaces de transition

- Entrées de ville et transition campagne / ville :

Les nouvelles constructions réalisées en bordure d'une limite de zones A ou N devront, par leurs modes d'implantation, leurs formes et l'aménagement de leurs espaces libres

contribuer à matérialiser une limite pérenne de l'espace urbain, s'inscrire dans une perspective d'arrêt durable et perceptible de l'extension urbaine et contribuer à la constitution d'un espace de transition adapté (espace ou cheminement paysagé et planté) avec les espaces naturels et agricoles limitrophes.

➤ Espaces privés / espaces publics :

Le projet architectural et paysager gèrera la transition entre l'espace privé et l'espace public. Les limites de domanialité seront lisibles et matérialisées (bâti, clôture, matériaux, revêtement de sol). L'espace privé, visible depuis le domaine public devra recevoir un traitement de qualité et permettra d'assurer la lisibilité des accès aux entrées d'immeubles, aux locaux communs et aux stationnements, qui seront traités en espaces paysagers.

ARTICLE 1AUO 12 – STATIONNEMENT

1 – STATIONNEMENT AUTOMOBILE

1.1 Principes

Cette obligation est applicable :

- pour les constructions nouvelles,
- pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire..),
- pour les changements de destination des constructions existantes.

Les stationnements peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Le parc de stationnement des constructions neuves à usage principal d'habitation de plus de deux logements, devra être équipé d'une alimentation électrique pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation.

1.2 Quantités requises

| Fonctions | Surfaces à réaliser |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitations | 2 places par logement |
| Activités de services avec accueil de clientèle | 1 place pour 60 m ² de surface de plancher Pour les livraisons, une place minimum pour les surfaces de réserves supérieures à 150 m ² |
| Bureaux sans accueil de clientèle | 1 place pour 60 m ² de surface de plancher |
| Commerces | 1 place pour 50 m ² de surface de plancher Pour les livraisons, une place minimum pour les surfaces de réserves supérieures à 150 m ² |
| Résidences services ou de personnes âgées | Le nombre de places est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité. La quantité requise de places de stationnement est déterminée en fonction du nombre attendu d'usagers, d'employés et de visiteurs venant en voiture particulière. |
| Equipements publics ou d'intérêt collectif | Le nombre de places est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité. La quantité requise de places de stationnement est déterminée en fonction : <ol style="list-style-type: none"> 1. De la fréquentation de l'équipement en jour de pointe, hors manifestation exceptionnelle 2. Du nombre attendu d'usagers et d'employés venant en voiture particulière. <p>Ce nombre doit être justifié aux vues du rayonnement de l'équipement et de l'existence ou non de transport en</p> |

| | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| | commun à proximité (moins de 300 mètres). Le coefficient multiplicateur entre le nombre d'usagers et d'employés et le nombre de véhicules engendré par l'équipement est le suivant : | | |
| | Transport en commun | Desserte en transport en commun à proximité | Pas de desserte en transport en commun à proximité |
| | Rayonnement | | |
| | Rayonnement communal | 0.5 | 0.75 |
| | Rayonnement communal et supra communal | 0.75 | 1 |
| 3 . De l'offre de stationnement disponible dans les parkings publics à proximité (hors voirie, dans un rayon de 300 m) lors de la fréquentation de pointe. | | | |

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Les opérations d'aménagement d'ensemble ou de lotissement devront également prévoir des places de stationnements visiteurs sur leur tènement.

En cas de division parcellaire ou de construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle, la réalisation d'une aire de stationnement commune sera privilégiée dont le nombre d'emplacements sera déterminé par les normes applicables aux constructions. Si

les constructions préexistantes à la division n'ont pas d'emplacement propre, leur besoin sera pris en compte.

1.3 Dispositions particulières

En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, de réaliser sur le terrain propre à l'opération ou dans l'environnement immédiat les aires de stationnement requises, le pétitionnaire peut toutefois, sous réserve de l'accord de la collectivité :

- être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

2 - STATIONNEMENT VELOS

2.1 Stationnement en local clos

| Fonctions | Règles de stationnement vélo | |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------|
| Logements en bâtiments collectifs avec parties communes | Nombre de Logements | Surface du local vélo |
| | 2-3 | au moins 10m ² |
| | 4-12 | au moins 3,5m ² par logement |
| | 13-25 | au moins 3 m ² par logement |
| | 26-40 | au moins 2,5 m ² par logement |
| | 40 et plus | au moins 2 m ² par logement |
| Activités et Equipements Recevant du Public | au moins 1 place pour 5 employés | |

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (bureaux, commerce, services, industries, artisanat) | |
| Equipements publics ou d'intérêt collectif et résidences services ou de personnes âgées | Le nombre de places est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité. |

L'aire de stationnement pour les vélos s'applique aux constructions neuves ainsi qu'aux constructions existantes sauf impossibilité technique ou architecturale.

Au moins un local fermé pour les cycles et les poussettes devra être aménagé avec une surface minimum de 10m².

Le local destiné aux vélos devra être aisément accessible (pas d'escaliers, peu de portes à franchir) et de préférence au rez-de-chaussée. Il sera situé à proximité des entrées piétonnes du bâtiment et/ou des cages escaliers. Il sera visible et bien signalé.

L'aire de stationnement pour les vélos doit être aménagée avec des systèmes d'accroche simples permettant d'arrimer à la fois le cadre et la roue avant à un point fixe (exemple : arceau). Il est recommandé afin de se prémunir contre les vols de pouvoir fermer le local à l'aide d'une clé ou d'un passe.

Afin d'anticiper les évolutions en terme de pratique de la mobilité, il est préconisé de prévoir sur l'assiette du projet un emplacement pour une extension future du local vélo.

2.2 Stationnement arceaux en extérieur

| Fonctions | Nombre d'arceaux requis |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Logements collectifs de plus de 10 logements | Au moins un arceau. 1 arceau pour 10 logements. |
| Bureaux (ERP) | Au moins 2 arceaux. |

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | Les emplacements devront être prévus en proportion du public à accueillir et en cohérence avec l'activité. |
| Commerces | Au moins 1 arceau par tranche de 50 m² de surface de vente (hors espaces de réserve) |
| Services publics ou d'intérêt collectif et résidences services ou de personnes âgées | Au moins 2 arceaux pour les établissements recevant du public. Les emplacements devront être prévus en proportion du public à accueillir et en cohérence avec l'activité. La création du stationnement sous forme de plusieurs sous-unités à proximité des divers accès est souhaitable. |

Les constructions suivantes, sauf impossibilités techniques ou architecturales, devront disposer de places de stationnement vélos en arceaux et à l'extérieur :

- les constructions à destination d'habitation collective de plus 10 logements,
- les commerces,
- les établissements recevant du public,
- les services publics ou d'intérêt collectif.

Ces places seront des arceaux (un arceau équivaut à deux emplacements) installés à proximité des entrées sur la parcelle porteuse du projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions en alignement.

ARTICLE 1AUo 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- REGLE GENERALE

Les espaces libres de toute utilisation ou occupation du sol (constructions, accès, terrasses, piscines, autres) doivent être traités en espaces paysagers pour améliorer le cadre de vie, optimiser la gestion des eaux pluviales et réduire les pics thermiques.

1.1 Espaces de stationnement

Sauf dispositions contraires, les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées

à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

1.2 Espaces verts :

Dans les opérations d'habitat collectif, individuel, mixte collectif/individuel ou intermédiaire, 40 % de la parcelle sera traité en espace vert. Si impossibilité, la moitié de cet espace au minimum sera en espaces verts et l'autre moitié sera traitée en stationnement alvéolaire engazonné drainant.

Exemple, pour un terrain de 1000 m², l'opération devra présenter :

- 400 m² minimum d'espaces verts ;

Ou

- Entre 200 et 400 m² d'espaces verts complétés de 200 à 0 m² de stationnement alvéolaire engazonné drainant.

Pour les opérations de plus de 20 logements collectifs, individuels, ou intermédiaires, un espace vert collectif d'un seul tenant et accessible aux résidents totalisant au moins 8 % de la parcelle sera réalisé.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Lorsque des plantations d'arbres sont requises dans les espaces publics ou sur les aires de stationnement, seront privilégiés des arbres d'une taille adulte comprise entre 10 et 20m.

Le choix des essences et des végétaux sera choisi en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants en privilégiant des espèces locales adaptées au milieu (sécheresse estivale) et variées pour la biodiversité. Les zones végétalisées s'orienteront vers le rôle de barrière filtrante qu'elles peuvent jouer par rapport au gaz d'échappement provenant des voies routières.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès de petites surfaces doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Conformément au Règlement de la voirie de la ville de Romans, les mesures de protection des végétaux suivantes devront être appliquées en cas de travaux dans le périmètre immédiat des arbres existants :

- Les abords immédiats des plantations seront toujours maintenus en état de propreté et seront soustraits à la pénétration de tout liquide nocif pour la végétation.
- Il est formellement interdit de planter des clous ou tout autre objet métallique dans les arbres ou de les utiliser pour amarrer ou haubaner des objets quelconques.
- Toute précaution doit être prise pour assurer la protection des plantations existantes.

ARTICLE 1AUo 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUo 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUo 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

REGLEMENT DE LA ZONE 1AU_p

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU_p correspond au secteur de Paillère à l'Ouest de la commune dont l'ouverture à l'urbanisation est notamment conditionnée par la réalisation des équipements internes à la zone.

ARTICLE 1AU_p 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sol ne satisfaisant pas à l'article 1AU_p2,
- les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés),
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles **R.111-37** (Habitations légères de loisirs), **R.111-41** (Résidences Mobiles de loisirs), **R.111-47** (Caravanes) et **R.111-32** (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU_p 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1 – REGLE GENERALE

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1AU_p1 dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- Les voies, les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, d'éclairage public et téléphone sont réalisés de manière à ne pas compromettre l'urbanisation du reste de la zone,
- Le projet porte sur une superficie minimale de terrain de 5 000 m² ou sur le solde de la zone, lorsque la superficie de 5 000 m² ne peut être atteinte,
- La défense incendie du projet est assurée.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans le cas où les conditions du 1. ne sont pas remplies, seuls sont autorisés :

- les constructions techniques d'intérêt général (postes de transformation, postes de relèvement, autres) à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone,
- les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- la réhabilitation, le changement de destination conforme à la zone, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition :
 - Pour les constructions à usage d'habitation que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70 m² et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante (dans la limite d'une seule extension possible) au PLU approuvé,
 - 25% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU pour les autres destinations.

ARTICLE 1AUp 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - DESSERTE

1.1 Voies existantes

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

1.2 Voies nouvelles

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération ;

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

Dans le cas de l'aménagement progressif de la zone, les voies en impasse sont provisoirement autorisées sans condition de longueur. Il convient dans ce cas :

- de prévoir leur prolongement,
- de traiter l'aire de manœuvre provisoire de façon à la transformer à terme en espace de stationnement paysager ou autre type d'espace commun.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité.

Tout aménagement d'espace public devra intégrer les liaisons piétonnes et éventuellement deux roues nécessaires à l'échelle de l'agglomération, de la commune ou du quartier. On s'attachera en particulier à assurer les continuités nécessaires pour garantir l'accès à tous les équipements et services, et en particulier aux arrêts des transports en commun.

Les espaces réservés aux piétons et aux deux roues (cheminements, trottoirs) devront être de largeur suffisante (au minimum 2m pour les piétons et 1,5m pour les bandes cyclables unidirectionnelles) et conçus de telle manière que les éléments de mobilier éventuels (candélabres, poteaux divers, mobilier urbain) ne constituent pas une gêne pour les usagers. Ils seront en particulier aménagés de manière à garantir en tout lieu les déplacements des personnes à mobilité réduite.

2 - ACCES

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les constructions neuves doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite. A l'occasion de travaux sur les constructions existantes, les aménagements de leurs accès piétons doivent tendre vers cet objectif.

En cas de division de parcelle ou de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière, la mutualisation des accès et le regroupement des stationnements devront être privilégiés ;

ARTICLE 1AUP 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit obligatoirement être raccordé à un réseau public d'alimentation.

2 - ASSAINISSEMENT

2.1 Eaux usées

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, émanant des activités à caractère industriel artisanal ou commerciale est soumis à autorisation préalable.

Dans ce cas une convention spéciale de déversement signée entre la collectivité et le pétitionnaire fixe suivant la nature du réseau à emprunter les caractéristiques que doivent présenter les effluents pour être reçus.

2.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont composées des eaux pluviales de toiture et des eaux de ruissellement de surface (issues des zones de circulation et de stationnement).

A) EAUX PLUVIALES DE TOITURE

Elles doivent être résorbées sur la parcelle par un système d'infiltration adapté à la nature du sous-sol.

B) EAUX DE RUISSELLEMENT DE SURFACE

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

Sauf dispositions contraires des périmètres de protection des captages des eaux d'alimentation des dispositifs d'infiltration ou de stockage appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés, sans porter préjudice aux terrains voisins.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant.

Dans le cas d'infiltration, un débourbeur sera prévu et dimensionné pour une pluie de fréquence mensuelle.

Dans le cas de stockage, la réutilisation des eaux pluviales à partir de la rétention doit servir uniquement à des usages externes (arrosage-lavage).

Concernant les aménagements des zones de stationnement (non drainantes) :

| | |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De moins de 10 véhicules : | - Pas de pré-traitement exigé dans le cadre du raccordement au réseau. - Un débourbeur/déshuileur en sortie d'ouvrage de régulation est exigé en cas d'infiltration locale (dimensionné pour une pluie de retour mensuelle). |
| De 10 véhicules ou plus : | - Un débourbeur/déshuileur est exigé dans tous les cas (dimensionné pour une pluie de retour mensuelle). |

3 - RESEAUX DIVERS

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution électrique doivent être réalisés en souterrain.

4 - ORDURES MENAGERES

Pour toute opération de plus de 5 logements, les ordures ménagères devront être stockées dans un local prévu à cet effet

ARTICLE 1AUP 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUp 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La distance sera mesurée horizontalement de tout point du bâtiment.

1 - REGLE GENERALE

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées,
- soit en retrait de 5m minimum de cet alignement.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2m de l'alignement (distance mesurée à partir du bord du bassin).

D'autres règles de recul sont applicables si des dispositions contraires sont portées aux documents graphiques (marges de recul).

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions suivantes pourront s'implanter en limite ou à une distance de moins de 5m des voies et emprises publiques :

- en cas de travaux d'extension, de surélévation ou de modification des constructions existantes implantées différemment de la règle générale,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement,
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Lorsqu'un bâtiment à usage d'habitation ou d'activités est construit en respectant l'alignement, d'autres bâtiments peuvent être construits sur la parcelle.

ARTICLE 1AUp 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance sera mesurée horizontalement de tout point du bâtiment.

1 - REGLE GENERALE

a) Constructions principales

Les constructions peuvent être implantées :

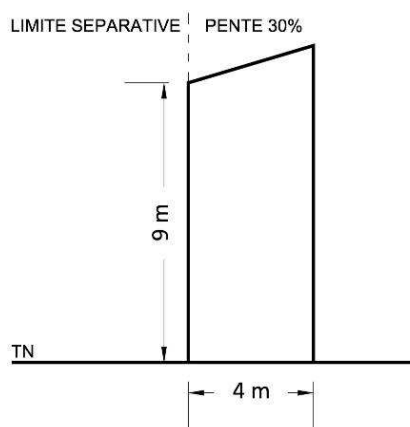
- **soit en retrait des limites séparatives.** Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives (latérales et fond) avec une distance (D) égale à la moitié de leur hauteur (H) ($D > H/2$).

Cette distance ne pourra être inférieure à 4m.

Dans le cas des ouvrages en saillie (type terrasses et balcons), ils devront respecter une distance minimale de 4m des limites séparatives.

Dans le cas d'une construction faisant l'objet d'une extension, seule la hauteur de l'extension sera prise en compte pour établir la distance de retrait des limites séparatives.

- **soit en limites séparatives**, à condition que la hauteur sur limite ne dépasse pas 9 mètres et que la hauteur de tout point de la construction situé entre la limite et la marge de recul (4 mètres) s'inscrive à l'intérieur du schéma ci-dessous :



Dans le cas d'une construction faisant l'objet d'une extension, seule la hauteur de l'extension sera prise en compte.

b) Bâtiments annexes

Les annexes ont une hauteur de moins de 4m au faîtage et sont implantées :

- soit en limites séparatives, lorsque la façade sur limite ne comporte pas de baies,
- soit à une distance minimale de 2m de la limite séparative, lorsque la façade ne comporte pas de baies,
- soit à une distance minimale de 4m.

Les piscines sont implantées à une distance minimale de 2m (distance mesurée à partir du bord du bassin).

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions pourront s'implanter à une distance de moins de 4m :

- en cas de travaux d'extension ou de modification des constructions existantes implantées différemment de la règle générale, à condition que le retrait existant avant

travaux ne soit pas diminué et que les façades des constructions faisant face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces habitables.

- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement,
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUp 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance sera mesurée horizontalement de tout point du bâtiment.

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 4m quelle que soit la nature des bâtiments.

Les piscines pourront être implantées à 0.50 mètres des autres constructions.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée.

ARTICLE 1AUp 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale du terrain

Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUp 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – REGLE GENERALE

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

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs les équipements techniques et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables. Ces éléments techniques devront être compris dans une hauteur de 2m au-dessus du faîtage.

La hauteur maximale de toute construction ne peut excéder 9m.

Toutefois, dans le cas d'un bâtiment disposant d'un rez-de-chaussée à usage commercial, d'activités ou de services, la hauteur maximale des constructions pourra être majorée d'un mètre par rapport à la hauteur réglementaire maximale autorisée

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Cette hauteur ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront atteindre une hauteur maximale de 20m.

ARTICLE 1AUp 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 – REGLE GENERALE

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques performantes (bâtiments basse consommation, à énergie positive et autres) sous réserve toutefois que l'intégration dans

l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement à l'existant.

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées et machineries d'ascenseur doivent s'intégrer dans la composition du comble.

Les pentes des toitures-terrasses ne doivent pas être inférieures à 5%.

Traitement des façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les branchements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres).

Les enduits doivent recevoir une finition fine et lisse. Sont proscrits les enduits écrasés, rustiques ou grossiers. Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, autres) sont interdits.

Eléments en façades et saillies

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie sur la construction,

- sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions,
- sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions,
- les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Clôtures sur rue

Dans un quartier, la clôture est un élément essentiel qui conditionne l'ambiance de la rue et marque la limite entre domaine public et privé : elle constitue en quelque sorte une façade dont l'impact visuel est important, elle doit être adaptée à l'ambiance du quartier et être traitée avec soin.

Sur rue, la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les clôtures existantes de type traditionnel seront au maximum conservées.

Doivent être privilégiées des haies vives d'essences variées locales. Voir liste en annexe des essences à utiliser.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,70m et seront composées :

- soit d'un mur plein à la condition d'être arboré et paysager ;
- soit d'une grille ou d'un grillage,
- soit d'une haie vive,
- soit d'une clôture bois,
- soit d'un mur-bahut compris entre 0,80m et 1,20m,

- soit d'un mur-bahut compris entre 0,40m et 0,80m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive.

Les murs de clôture seront enduits.

Les pare-vues ne pourront être réalisés qu'au moyen de plantations.

Développement durable

La qualité environnementale du bâti, l'insertion du projet dans son milieu et l'intégration à l'environnement seront privilégiées au regard des objectifs poursuivis en matière de développement durable.

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- en limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

Tout permis de construire concernant une construction neuve doit préciser l'emplacement désigné pour d'éventuels dispositifs de capteurs solaires.

Sont notamment recommandés :

- les toitures végétalisées (gazons, plantations),
- l'isolation par l'extérieur,
- les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales.
- l'emploi de matériaux écologiques.

Espaces de transition

- Entrées de ville et transition campagne / ville :

Les nouvelles constructions réalisées en bordure d'une limite de zones A ou N devront, par leurs modes d'implantation, leurs formes et l'aménagement de leurs espaces libres contribuer à matérialiser une limite pérenne de l'espace urbain, s'inscrire dans une

perspective d'arrêt durable et perceptible de l'extension urbaine et contribuer à la constitution d'un espace de transition adapté (espace ou cheminement paysagé et planté) avec les espaces naturels et agricoles limitrophes.

➤ Espaces privés / espaces publics :

Le projet architectural et paysager gèrera la transition entre l'espace privé et l'espace public. Les limites de domanialité seront lisibles et matérialisées (bâti, clôture, matériaux, revêtement de sol). L'espace privé, visible depuis le domaine public devra recevoir un traitement de qualité et permettra d'assurer la lisibilité des accès aux entrées d'immeubles, aux locaux communs et aux stationnements, qui seront traités en espaces paysagers.

ARTICLE 1AUP 12 – STATIONNEMENT

1 – STATIONNEMENT AUTOMOBILE

1.1 Principes

Cette obligation est applicable :

- pour les constructions nouvelles,
- pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire),
- pour les changements de destination des constructions existantes.

Les stationnements peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Le parc de stationnement des constructions neuves à usage principal d'habitation de plus de deux logements, devra être équipé d'une alimentation électrique pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation.

1.2 Quantités requises

| Fonctions | Surfaces à réaliser |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitations | 2 places par logement |
| Activités de services avec accueil de clientèle | 1 place pour 60 m ² de surface de plancher Pour les livraisons, une place minimum pour les surfaces de réserves supérieures à 150 m ² |
| Bureaux sans accueil de clientèle | 1 place pour 60 m ² de surface de plancher |
| Commerces | 1 place pour 50 m ² de surface de plancher Pour les livraisons, une place minimum pour les surfaces de réserves supérieures à 150 m ² |
| Résidences services ou de personnes âgées | Le nombre de places est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité. La quantité requise de places de stationnement est déterminée en fonction du nombre attendu d'usagers, d'employés et de visiteurs venant en voiture particulière. |
| Equipements publics ou d'intérêt collectif | Le nombre de places est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité. La quantité requise de places de stationnement est déterminée en fonction : <ol style="list-style-type: none"> 1. De la fréquentation de l'équipement en jour de pointe, hors manifestation exceptionnelle 2. Du nombre attendu d'usagers et d'employés venant en voiture particulière. <p>Ce nombre doit être justifié aux vues du rayonnement de l'équipement et de l'existence ou non de transport en commun à proximité (moins de 300 mètres). Le coefficient multiplicateur entre le nombre d'usagers et d'employés et le nombre de véhicules engendré par l'équipement est le</p> |

| | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| | suivant : | | |
| | Transport en commun | Desserte en transport en commun à proximité | Pas de desserte en transport en commun à proximité |
| | Rayonnement | | |
| | Rayonnement communal | 0.5 | 0.75 |
| | Rayonnement communal et supra communal | 0.75 | 1 |
| 3 . De l'offre de stationnement disponible dans les parkings publics à proximité (hors voirie, dans un rayon de 300 m) lors de la fréquentation de pointe. | | | |

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Les opérations d'aménagement d'ensemble ou de lotissement devront également prévoir des places de stationnements visiteurs sur leur tènement.

En cas de division parcellaire ou de construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle, la réalisation d'une aire de stationnement commune sera privilégiée dont le nombre d'emplacements sera déterminé par les normes applicables aux constructions. Si les constructions préexistantes à la division n'ont pas d'emplacement propre, leur besoin sera pris en compte.

1.3 Dispositions particulières

En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, de réaliser sur le terrain propre à l'opération ou dans l'environnement immédiat les aires de stationnement requises, le pétitionnaire peut toutefois, sous réserve de l'accord de la collectivité :

- être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

2 – STATIONNEMENT VELOS

2.1 Stationnement en local clos

| Fonctions | Règles de stationnement vélo | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Logements en bâtiments collectifs avec parties communes | Nombre de Logements | Surface du local vélo |
| | 2-3 | au moins 10m ² |
| | 4-12 | au moins 3,5m ² par logement |
| | 13-25 | au moins 3 m ² par logement |
| | 26-40 | au moins 2,5 m ² par logement |
| | 40 et plus | au moins 2 m ² par logement |
| Activités et Equipements Recevant du Public (bureaux, commerce, services, industries, artisanat) | au moins 1 place pour 5 employés | |
| Equipements publics ou d'intérêt collectif et résidences services ou de personnes âgées | Le nombre de places est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité. | |

L'aire de stationnement pour les vélos s'applique aux constructions neuves ainsi qu'aux constructions existantes sauf impossibilité technique ou architecturale.

Au moins un local fermé pour les cycles et les poussettes devra être aménagé avec une surface minimum de 10m².

Le local destiné aux vélos devra être aisément accessible (pas d'escaliers, peu de portes à franchir) et de préférence au rez-de-chaussée. Il sera situé à proximité des entrées piétonnes du bâtiment et/ou des cages escaliers. Il sera visible et bien signalé.

L'aire de stationnement pour les vélos doit être aménagée avec des systèmes d'accroche simples permettant d'arrimer à la fois le cadre et la roue avant à un point fixe (exemple : arceau). Il est recommandé afin de se prémunir contre les vols de pouvoir fermer le local à l'aide d'une clé ou d'un passe.

Afin d'anticiper les évolutions en terme de pratique de la mobilité, il est préconisé de prévoir sur l'assiette du projet un emplacement pour une extension future du local vélo.

2.2 Stationnement arceaux en extérieur

Les constructions suivantes, sauf impossibilités techniques ou architecturales, devront disposer de places de stationnement vélos en arceaux et à l'extérieur :

- les constructions à destination d'habitation collective de plus 10 logements,
- les commerces,
- les établissements recevant du public,
- les services publics ou d'intérêt collectif.

Ces places seront des arceaux (un arceau équivaut à deux emplacements) installés à proximité des entrées sur la parcelle porteuse du projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions en alignement.

| Fonctions | Nombre d'arceaux requis |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Logements collectifs de plus de 10 logements | Au moins un arceau. 1 arceau pour 10 logements. |
| Bureaux (ERP) | Au moins 2 arceaux. Les emplacements devront être prévus en proportion du public à accueillir et en cohérence avec l'activité. |
| Commerces | Au moins 1 arceau par tranche de 50 m ² de surface de vente (hors espaces de réserve). |
| Services publics ou d'intérêt collectif et résidences services | Au moins 2 arceaux pour les établissements recevant du public. Les emplacements devront être prévus en proportion du |

| | |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ou de personnes âgées | public à accueillir et en cohérence avec l'activité. La création du stationnement sous forme de plusieurs sous-unités à proximité des divers accès est souhaitable. |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

ARTICLE 1AUp 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- REGLE GENERALE

Les espaces libres de toute utilisation ou occupation du sol (constructions, accès, terrasses, piscines, autres) doivent être traités en espaces paysagers pour améliorer le cadre de vie, optimiser la gestion des eaux pluviales et réduire les pics thermiques.

1.1 Espaces de stationnement

Sauf dispositions contraires, les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

1.2 Espaces verts

Dans les opérations d'habitat collectif, individuel, mixte collectif/individuel ou intermédiaire, 40 % de la parcelle sera traité en espace vert. Si impossibilité, la moitié de cet espace au minimum sera en espaces verts et l'autre moitié sera traitée en stationnement alvéolaire engazonné drainant.

Exemple, pour un terrain de 1000 m², l'opération devra présenter :

- 400 m² minimum d'espaces verts ;

Ou

- Entre 200 et 400 m² d'espaces verts complétés de 200 à 0 m² de stationnement alvéolaire engazonné drainant.

Pour les opérations de plus de 20 logements collectifs, individuels, ou intermédiaires, un espace vert collectif d'un seul tenant et accessible aux résidents totalisant au moins 8 % de la parcelle sera réalisé.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Lorsque des plantations d'arbres sont requises dans les espaces publics ou sur les aires de stationnement, seront privilégiés des arbres d'une taille adulte comprise entre 10 et 20m.

Le choix des essences et des végétaux sera choisi en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants en privilégiant des espèces locales adaptées au milieu (sécheresse estivale) et variées pour la biodiversité. Les zones végétalisées s'orienteront vers le rôle de barrière filtrante qu'elles peuvent jouer par rapport au gaz d'échappement provenant des voies routières.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès de petites surfaces doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Conformément au Règlement de la voirie de la ville de Romans, les mesures de protection des végétaux suivantes devront être appliquées en cas de travaux dans le périmètre immédiat des arbres existants :

- Les abords immédiats des plantations seront toujours maintenus en état de propreté et seront soustraits à la pénétration de tout liquide nocif pour la végétation.
- Il est formellement interdit de planter des clous ou tout autre objet métallique dans les arbres ou de les utiliser pour amarrer ou haubaner des objets quelconques.
- Toute précaution doit être prise pour assurer la protection des plantations existantes.

ARTICLE 1AUp 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU_p 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU_p 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES

Non réglementé.

REGLEMENT DE LA ZONE 1AUv

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUv est située sur le secteur des Vignards, sur la partie Est de Romans, dans le prolongement d'une zone d'habitat pavillonnaire. Le secteur est conditionné par la réalisation des équipements internes à la zone et pour lequel des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies. Cette zone est destinée à l'accueil d'habitat individuel dense.

ARTICLE 1AUv 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sol ne satisfaisant pas à l'article 1AUv2,
- les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés),
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles **R.111-37** (Habitations légères de loisirs), **R.111-41** (Résidences Mobiles de loisirs), **R.111-47** (Caravanes) et **R.111-32** (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUv 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1 – REGLE GENERALE

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1AUv1 dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- Les voies, les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, d'éclairage public et téléphone sont réalisés de manière à ne pas compromettre l'urbanisation du reste de la zone,
- Le projet porte sur une superficie minimale de terrain de 5 000 m² ou sur le solde de la zone, lorsque la superficie de 5 000 m² ne peut être atteinte,
- La défense incendie du projet est assurée.

Toutefois, dans le cas d'un bâtiment disposant d'un rez-de-chaussée à usage commercial, d'activités ou de services, la hauteur maximale des constructions pourra être majorée d'un mètre par rapport à la hauteur réglementaire maximale autorisée.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans le cas où les conditions du 1. ne sont pas remplies, seuls sont autorisés :

- les constructions techniques d'intérêt général (postes de transformation, postes de relèvement, autres) à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone,
- les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- la réhabilitation, le changement de destination conforme à la zone, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition :
 - Pour les constructions à usage d'habitation que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70 m² et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante (dans la limite d'une seule extension possible) au PLU approuvé,

- 25% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU pour les autres destinations.

ARTICLE 1AUv 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - DESSERTE

1.1 Voies existantes

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

1.2 Voies nouvelles

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité.

2 - ACCES

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les constructions neuves doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite. A l'occasion de travaux sur les constructions existantes, les aménagements de leurs accès piétons doivent tendre vers cet objectif.

En cas de division de parcelle ou de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière, la mutualisation des accès et le regroupement des stationnements devront être privilégiés ;

ARTICLE 1AUv 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable ou disposée d'un accès privé à de l'eau potable selon les dispositions suivantes.

Les puits, forages, sources des particuliers destinés à un usage domestique doivent être déclarés ou autorisés auprès des autorités compétentes (mairie ou préfecture selon les volumes prélevés) et être conformes aux prescriptions du règlement sanitaire départemental, à la réglementation relative à l'eau et/ou à la réglementation relative aux périmètres de protection des captages en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT

2.1 Eaux usées

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

A défaut de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, le recours à un dispositif autonome adapté à la nature géologique du sol concerné est autorisé pour les constructions à usage d'habitations celui-ci devra être conçu pour être raccordé au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, émanant des activités agricoles est soumis à autorisation préalable.

2.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont composées des eaux pluviales de toiture et des eaux de ruissellement de surface (issues des zones de circulation et de stationnement).

A) EAUX PLUVIALES DE TOITURE

Elles doivent être résorbées sur la parcelle par un système d'infiltration adapté à la nature du sous-sol.

B) EAUX DE RUISSELLEMENT DE SURFACE

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

Sauf dispositions contraires des périmètres de protection des captages des eaux d'alimentation, des dispositifs d'infiltration ou de stockage appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés, sans porter préjudice aux terrains voisins. Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant.

Dans le cas d'infiltration, un débourbeur sera prévu et dimensionné pour une pluie de fréquence mensuelle.

Dans le cas de stockage, La réutilisation des eaux pluviales à partir de la rétention doit servir uniquement à des usages externes (arrosage, lavage).

Concernant les aménagements des zones de stationnement (non drainantes):

| | |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De moins de 10 véhicules : | - Pas de pré-traitement exigé dans le cadre du raccordement au réseau. - Un débourbeur / déshuileur en sortie d'ouvrage de régulation est exigé en cas d'infiltration locale. |
| De 10 véhicules ou plus : | - Un débourbeur / déshuileur est exigé dans tous les cas. |

3 - RESEAUX DIVERS

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution électrique doivent être réalisés en souterrain.

4 - ORDURES MENAGERES

Pour toute opération de plus de 5 logements, les ordures ménagères devront être stockées dans un local prévu à cet effet.

ARTICLE 1AUv 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUv 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La distance sera mesurée horizontalement de tout point du bâtiment.

1 - REGLE GENERALE

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées,
- soit en retrait de 5m minimum de cet alignement.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2m de l'alignement (distance mesurée à partir du bord du bassin).

D'autres règles de recul sont applicables si des dispositions contraires sont portées aux documents graphiques (marges de recul).

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions suivantes pourront s'implanter en limite ou à une distance de moins de 5m des voies et emprises publiques :

- en cas de travaux d'extension, de surélévation ou de modification des constructions existantes implantées différemment de la règle générale,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement,
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Lorsqu'un bâtiment à usage d'habitation ou d'activités est construit en respectant l'alignement, d'autres bâtiments peuvent être construits sur la parcelle.

ARTICLE 1AUv 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance sera mesurée horizontalement de tout point du bâtiment.

Les constructions doivent respecter des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives de 4m minimum.

Les constructions pourront s'implanter à une distance de moins de 4m :

- en cas de travaux d'extension ou de modification des constructions existantes implantées différemment de la règle générale, à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué et que les façades des constructions faisant face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces habitables.
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement,
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les piscines sont implantées à une distance minimale de 2m des limites séparatives (distance mesurée à partir du bord du bassin),
- les annexes de moins de 4m de hauteur au faîtage peuvent être implantées à une distance minimale de 2m lorsque la façade ne comporte pas d'ouvertures ou de vues sur la parcelle voisine.

ARTICLE 1AUv 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance sera mesurée horizontalement de tout point du bâtiment.

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 4m quelle que soit la nature des bâtiments.

Les piscines pourront être implantées à 0.50 mètres des autres constructions.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée.

ARTICLE 1AUv 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale du terrain

Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUv 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – REGLE GENERALE

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

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs les équipements techniques et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables. Ces éléments techniques devront être compris dans une hauteur de 2m au-dessus du faîtage.

La hauteur maximale de toute construction ne peut excéder 9m.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Cette hauteur ne s'applique pas :

- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront atteindre une hauteur maximale de 15m ;
- aux constructions destinées à la production d'énergie renouvelable du type photovoltaïque au sol ;
- à certaines installations techniques agricoles.

ARTICLE 1AUv 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 – REGLE GENERALE

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques performantes (bâtiments basse consommation, à énergie positive et autres) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement à l'existant.

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées et machineries d'ascenseur doivent s'intégrer dans la composition du comble.

Les pentes des toitures-terrasses ne doivent pas être inférieures à 5%.

Traitement des façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les branchements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres).

Les enduits doivent recevoir une finition fine et lisse. Sont proscrits les enduits écrasés, rustiques ou grossiers. Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, autres) sont interdits.

Eléments en façades et saillies

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie sur la construction,
- sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions,
- sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions,
- les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Clôtures sur rue

Dans un quartier, la clôture est un élément essentiel qui conditionne l'ambiance de la rue et marque la limite entre domaine public et privé : elle constitue en quelque sorte une façade dont l'impact visuel est important, elle doit être adaptée à l'ambiance du quartier et être traitée avec soin.

Sur rue, la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les clôtures existantes de type traditionnel seront au maximum conservées.

Doivent être privilégiées des haies vives d'essences variées locales. Voir liste en annexe des essences à utiliser.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,70m et seront composées :

- soit d'un mur plein à la condition d'être arboré et paysager ;
- soit d'une grille ou d'un grillage,
- soit d'une haie vive,
- soit d'une clôture bois,
- soit d'un mur-bahut compris entre 0,80m et 1,20m,
- soit d'un mur-bahut compris entre 0,40m et 0,80m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive.

Les murs de clôture seront enduits.

Les pare-vues ne pourront être réalisés qu'au moyen de plantations.

Développement durable

La qualité environnementale du bâti, l'insertion du projet dans son milieu et l'intégration à l'environnement seront privilégiées au regard des objectifs poursuivis en matière de développement durable.

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- en limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

Tout permis de construire concernant une construction neuve doit préciser l'emplacement désigné pour d'éventuels dispositifs de capteurs solaires.

Sont notamment recommandés :

- les toitures végétalisées (gazons, plantations),
- l'isolation par l'extérieur,
- les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales.
- l'emploi de matériaux écologiques.

Espaces de transition

- Entrées de ville et transition campagne / ville :

Les nouvelles constructions réalisées en bordure d'une limite de zones A ou N devront, par leurs modes d'implantation, leurs formes et l'aménagement de leurs espaces libres contribuer à matérialiser une limite pérenne de l'espace urbain, s'inscrire dans une perspective d'arrêt durable et perceptible de l'extension urbaine et contribuer à la constitution d'un espace de transition adapté (espace ou cheminement paysagé et planté) avec les espaces naturels et agricoles limitrophes.

- Espaces privés / espaces publics :

Le projet architectural et paysager gèrera la transition entre l'espace privé et l'espace public. Les limites de domanialité seront lisibles et matérialisées (bâti, clôture, matériaux, revêtement de sol). L'espace privé, visible depuis le domaine public devra recevoir un traitement de qualité et permettra d'assurer la lisibilité des accès aux entrées d'immeubles, aux locaux communs et aux stationnements, qui seront traités en espaces paysagers.

ARTICLE 1AUv 12 – STATIONNEMENT

1 – STATIONNEMENT AUTOMOBILE

1.1 Principes

Cette obligation est applicable :

- pour les constructions nouvelles,
- pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire),
- pour les changements de destination des constructions existantes.

Les stationnements peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Le parc de stationnement des constructions neuves à usage principal d'habitation de plus de deux logements, devra être équipé d'une alimentation électrique pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation.

1.2 Quantités requises

| Fonctions | Surfaces à réaliser | | | | | | |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------|--|--|
| Habitations | 2 places par logement | | | | | | |
| Résidences services ou de personnes âgées | <p>Le nombre de places est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité.</p> <p>La quantité requise de places de stationnement est déterminée en fonction du nombre attendu d'usagers, d'employés et de visiteurs venant en voiture particulière.</p> | | | | | | |
| Equipements publics ou d'intérêt collectif | <p>Le nombre de places est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité.</p> <p>La quantité requise de places de stationnement est déterminée en fonction :</p> <ol style="list-style-type: none">1. De la fréquentation de l'équipement en jour de pointe, hors manifestation exceptionnelle2. Du nombre attendu d'usagers et d'employés venant en voiture particulière. <p>Ce nombre doit être justifié aux vues du rayonnement de l'équipement et de l'existence ou non de transport en commun à proximité (moins de 300 mètres). Le coefficient multiplicateur entre le nombre d'usagers et d'employés et le nombre de véhicules engendré par l'équipement est le suivant :</p> <table><tr><td>Transport en commun</td><td>Desserte en transport en commun à proximité</td><td>Pas de desserte en transport en commun à proximité</td></tr><tr><td>Rayonnement</td><td></td><td></td></tr></table> | Transport en commun | Desserte en transport en commun à proximité | Pas de desserte en transport en commun à proximité | Rayonnement | | |
| Transport en commun | Desserte en transport en commun à proximité | Pas de desserte en transport en commun à proximité | | | | | |
| Rayonnement | | | | | | | |

| | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------|------|
| | Rayonnement communal | 0.5 | 0.75 |
| | Rayonnement communal et supra communal | 0.75 | 1 |
| 3 . De l'offre de stationnement disponible dans les parkings publics à proximité (hors voirie, dans un rayon de 300 m) lors de la fréquentation de pointe. | | | |

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Les opérations d'aménagement d'ensemble ou de lotissement devront également prévoir des places de stationnements visiteurs sur leur tènement.

En cas de division parcellaire ou de construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle, la réalisation d'une aire de stationnement commune sera privilégiée dont le nombre d'emplacements sera déterminé par les normes applicables aux constructions. Si les constructions préexistantes à la division n'ont pas d'emplacement propre, leur besoin sera pris en compte.

1.3 Dispositions particulières

En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, de réaliser sur le terrain propre à l'opération ou dans l'environnement immédiat les aires de stationnement requises, le pétitionnaire peut toutefois, sous réserve de l'accord de la collectivité :

- être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

2 – STATIONNEMENT VELOS

2.1 Stationnement en local clos

| Fonctions | Règles de stationnement vélo | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| | Nombre de Logements | Surface du local vélo |
| Logements en bâtiments collectifs avec parties communes | 2-3 | au moins 10m ² |
| | 4-12 | au moins 3,5m ² par logement |
| | 13-25 | au moins 3 m ² par logement |
| | 26-40 | au moins 2,5 m ² par logement |
| | 40 et plus | au moins 2 m ² par logement |
| Equipements publics ou d'intérêt collectif et résidences services ou de personnes âgées | Le nombre de places est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité. | |

L'aire de stationnement pour les vélos s'applique aux constructions neuves ainsi qu'aux constructions existantes sauf impossibilité technique ou architecturale.

Au moins un local fermé pour les cycles et les poussettes devra être aménagé avec une surface minimum de 10m².

Le local destiné aux vélos devra être aisément accessible (pas d'escaliers, peu de portes à franchir) et de préférence au rez-de-chaussée. Il sera situé à proximité des entrées piétonnes du bâtiment et/ou des cages escaliers. Il sera visible et bien signalé.

L'aire de stationnement pour les vélos doit être aménagée avec des systèmes d'accroche simples permettant d'arrimer à la fois le cadre et la roue avant à un point fixe (exemple : arceau). Il est recommandé afin de se prémunir contre les vols de pouvoir fermer le local à l'aide d'une clé ou d'un passe.

Afin d'anticiper les évolutions en terme de pratique de la mobilité, il est préconisé de prévoir sur l'assiette du projet un emplacement pour une extension future du local vélo.

2.2 Stationnement arceaux en extérieur

Les constructions suivantes, sauf impossibilités techniques ou architecturales, devront disposer de places de stationnement vélos en arceaux et à l'extérieur :

- les constructions à destination d'habitation collective de plus 10 logements,
- les services publics ou d'intérêt collectif.

Ces places seront des arceaux (un arceau équivaut à deux emplacements) installés à proximité des entrées sur la parcelle porteuse du projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions en alignement.

| Fonctions | Nombre d'arceaux requis |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Logements collectifs de plus de 10 logements | Au moins un arceau. 1 arceau pour 10 logements. |
| Services publics ou d'intérêt collectif et résidences services ou de personnes âgées | Au moins 2 arceaux pour les établissements recevant du public. Les emplacements devront être prévus en proportion du public à accueillir et en cohérence avec l'activité. La création du stationnement sous forme de plusieurs sous-unités à proximité des divers accès est souhaitable. |

ARTICLE 1AUv 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- REGLES GENERALES

Les espaces libres de toute utilisation ou occupation du sol (constructions, accès, terrasses, piscines, autres) doivent être traités en espaces paysagers pour améliorer le cadre de vie, optimiser la gestion des eaux pluviales et réduire les pics thermiques.

1.1 Espaces de stationnement

Sauf dispositions contraires, les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

1.2 Espaces verts

Dans les opérations d'habitat collectif, individuel, mixte collectif/individuel ou intermédiaire, 40 % de la parcelle sera traité en espace vert. Si impossibilité, la moitié de cet espace au minimum sera en espaces verts et l'autre moitié sera traitée en stationnement alvéolaire engazonné drainant.

Exemple, pour un terrain de 1000 m², l'opération devra présenter :

- 400 m² minimum d'espaces verts ;
- Ou
- Entre 200 et 400 m² d'espaces verts complétés de 200 à 0 m² de stationnement alvéolaire engazonné drainant.

Pour les opérations de plus de 20 logements collectifs, individuels, ou intermédiaires, un espace vert collectif d'un seul tenant et accessible aux résidents totalisant au moins 8 % de la parcelle sera réalisé.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Lorsque des plantations d'arbres sont requises dans les espaces publics ou sur les aires de stationnement, seront privilégiés des arbres d'une taille adulte comprise entre 10 et 20m.

Le choix des essences et des végétaux sera choisi en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants en privilégiant des espèces locales adaptées au milieu (sécheresse estivale) et variées pour la biodiversité. Les zones végétalisées s'orienteront vers le rôle de barrière filtrante qu'elles peuvent jouer par rapport au gaz d'échappement provenant des voies routières.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès de petites surfaces doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Conformément au Règlement de la voirie de la ville de Romans, les mesures de protection des végétaux suivantes devront être appliquées en cas de travaux dans le périmètre immédiat des arbres existants :

- Les abords immédiats des plantations seront toujours maintenus en état de propreté et seront soustraits à la pénétration de tout liquide nocif pour la végétation.
- Il est formellement interdit de planter des clous ou tout autre objet métallique dans les arbres ou de les utiliser pour amarrer ou haubaner des objets quelconques.

Toute précaution doit être prise pour assurer la protection des plantations existantes.

ARTICLE 1AUv 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUv 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUv 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

REGLEMENT DE LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU correspond aux parties du territoire insuffisamment desservies ou non desservies par les équipements publics et constituant une réserve d'unités foncières sur lesquelles peut être envisagé un développement ultérieur organisé à dominante d'habitat ou d'autres activités.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones ou secteurs est conditionnée par une modification du PLU.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, uniquement si elles respectent les conditions ci-après :

- les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas compromettre l'urbanisation du reste de la zone,
- les travaux, installations et aménagements définis à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme à condition qu'ils soient nécessaires aux opérations d'aménagement ou de construction,

- la réhabilitation, le changement de destination conforme à la zone, les annexes, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition :
 - Pour les constructions à usage d'habitation que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m² et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante (dans la limite d'une seule extension possible) au PLU approuvé,
 - Pour les autres destinations que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 25% de l'emprise au sol existante (dans la limite d'une seule extension possible) à la date d'approbation du PLU.

Toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales du présent règlement dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels ou technologiques, bruit) et délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU.

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR
RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR
RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET
AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

REGLEMENT DE LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

La zone A comprend un secteur A stricte et 2 sous-secteurs :

- un sous-secteur **Ai** situé dans les parties soumises au périmètre Natura 2000 situé aux Balmes où les projets de construction doivent faire l'objet d'une évaluation d'incidences ;
- un sous-secteur **At** qui concerne un secteur agricole situé aux Teppes où les constructions à usage d'habitation sont interdites.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 – REGLE GENERALE

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation, tel que figuré dans le document graphique exception faite :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- des bâtiments d'exploitation agricole ;
- des réseaux d'intérêt public.

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

2 - EN SECTEUR At

Les constructions à usage d'habitation sont interdites, y compris celles nécessaires à l'exploitation agricole.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1 – DISPOSITIONS CONCERNANT LES ZONES INONDABLES

Dans les secteurs délimités au document graphique par une trame spécifique représentant les zones inondables, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone par le présent article devront, en outre, respecter les prescriptions imposées par l'article 6 des dispositions générales du règlement.

2 - EN SECTEUR A STRICT ET SECTEUR At

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve d'une implantation visant à minimiser la consommation de terres agricoles, uniquement si elles respectent les conditions ci-après :

A) Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (sauf centrales photovoltaïques au sol).

B) Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole. Selon la charte départementale, l'exploitation agricole est ici définie comme une entité économique et technique, d'une surface pondérée au moins égale à une demie surface minimum d'installation, sur laquelle est exercée une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural. L'implantation de ces constructions et installations devra se faire à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation sauf contraintes techniques, réglementaires ou cas exceptionnels à justifier. L'emplacement de la construction devra par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

C) Le changement de destination des bâtiments repérés au titre du 2° de l'article **L151-11** du code de l'urbanisme. Le changement de destination est autorisé pour ces bâtiments s'il respecte les conditions suivantes :

- s'effectue dans la limite du volume existant pour les bâtiments fermés ou dans la limite de 250m² d'emprise au sol pour les bâtiments ouverts,
- dans la limite d'un total de 250m² de surface de plancher ou 300m² d'emprise au sol par unité foncière.
- et à condition que ce changement de destination ne puisse compromettre l'exploitation agricole.

D) Les constructions, aménagements, extensions et changement de destination en vue de la vente de produits issus de l'agriculture générés sur place ou dans un périmètre proche.

E) L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :

- Que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m²,
- Que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 33% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la révision n°1 du PLU ou n'excède pas un total de 250m² de surface de plancher et 300m² d'emprise au sol par unité foncière.

F) Les annexes ce qui inclut :

- les piscines dont la surface du bassin n'excèdera pas 50 m². Les piscines devront faire l'objet d'un traitement du produit des eaux d'infiltration.
- les garages et les abris de jardins notamment.

Ces annexes seront implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation dont elles dépendent. Elles seront limitées à :

- une surface et emprise totale de 35 m²,
- une hauteur de 5 mètres.

3 - EN SECTEUR Ai

Conformément à l'article L.414-4 du code de l'environnement, les projets d'activités, travaux, aménagements ou installations susceptibles d'affecter de manière significative le site Natura 2000 doivent faire l'objet d'une évaluation d'incidences.

- En secteur **Ai** sont autorisées les occupations et utilisations du sol listées au point 1 et 2, sous réserve que l'évaluation des incidences montre l'absence d'impact significatif sur les milieux protégés.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - DESSERTE

1.1 Voies existantes

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

1.2 Voies nouvelles

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité.

2 - ACCES

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les constructions neuves doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite. A l'occasion de travaux sur les constructions existantes, les aménagements de leurs accès piétons doivent tendre vers cet objectif.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable ou disposée d'un accès privé à de l'eau potable selon les dispositions suivantes.

Les puits, forages, sources des particuliers destinés à un usage domestique doivent être déclarés ou autorisés auprès des autorités compétentes (mairie ou préfecture selon les volumes prélevés) et être conformes aux prescriptions du règlement sanitaire départemental, à la réglementation relative à l'eau et/ou à la réglementation relative aux périmètres de protection des captages en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT

2.1 Eaux usées

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

A défaut de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, le recours à un dispositif autonome adapté à la nature géologique du sol concerné est autorisé pour les constructions à usage d'habitations celui-ci devra être conçu pour être raccordé au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, émanant des activités agricoles est soumis à autorisation préalable.

Zone de périmètre de protection de captage seulement : le recours à un dispositif autonome d'assainissement est soumis à déclaration dès lors que la construction projetée est incluse dans les périmètres de captage d'eau potable.

2.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont composées des eaux pluviales de toiture et des eaux de ruissellement de surface (issues des zones de circulation et de stationnement).

A) EAUX PLUVIALES DE TOITURE

Elles doivent être résorbées sur la parcelle par un système d'infiltration adapté à la nature du sous-sol.

B) EAUX DE RUISSELLEMENT DE SURFACE

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

Sauf dispositions contraires des périmètres de protection des captages des eaux d'alimentation, des dispositifs d'infiltration ou de stockage appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés, sans porter préjudice aux terrains voisins. Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant.

Dans le cas d'infiltration, un débourbeur sera prévu et dimensionné pour une pluie de fréquence mensuelle.

Dans le cas de stockage, La réutilisation des eaux pluviales à partir de la rétention doit servir uniquement à des usages externes (arrosage, lavage).

Concernant les aménagements des zones de stationnement (non drainantes):

| | |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De moins de 10 véhicules : | - Pas de pré-traitement exigé dans le cadre du raccordement au réseau. - Un débourbeur / déshuileur en sortie d'ouvrage de régulation est exigé en cas d'infiltration locale. |
| De 10 véhicules ou plus : | - Un débourbeur / déshuileur est exigé dans tous les cas. |

3 - RESEAUX DIVERS

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution électrique doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La distance sera mesurée horizontalement de tout point du bâtiment.

Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques (marges de recul), les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à :

- 15m minimum de l'axe des routes départementales
- 10m de l'axe des autres voies,
- 10m de la limite légale de la voie ferrée.

Les constructions suivantes pourront s'implanter en limite ou à une distance de moins de 10m des voies et emprises publiques :

- les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance sera mesurée horizontalement de tout point du bâtiment.

Les constructions doivent respecter des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives de 4m minimum.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, ou extensions de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué et que les façades des constructions faisant face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces habitables,
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

La distance sera mesurée horizontalement de tout point du bâtiment.

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 4m quelle que soit la nature des bâtiments.

Les piscines pourront être implantées à 0.50 mètres des autres constructions.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – REGLE GENERALE

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

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs les équipements techniques et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables. Ces éléments techniques devront être compris dans une hauteur de 2m au-dessus du faîtage.

Les éléments techniques nécessaires à l'alimentation des élevages type silo pourront atteindre une hauteur de 15m.

La hauteur maximale de toute construction ne peut excéder 10m. La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 8m.

Les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, notamment les lignes électriques à haute ou très haute tension ne sont pas concernées par les règles limitant la hauteur.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Cette hauteur ne s'applique pas :

- aux modifications, ou extensions de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à condition que la hauteur existant avant travaux ne soit pas augmentée,
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- à certaines installations techniques agricoles.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 – REGLE GENERALE

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques performantes (bâtiments basse consommation, à énergie positive et autres) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

En cas de changement de destination des bâtiments identifiés sur les documents graphiques au titre des articles L123-3-1° et R123-12 du code de l'urbanisme, les adaptations seront strictement limitées aux nécessités fonctionnelles de la nouvelle destination. D'une manière générale et sauf cas particulier dûment motivé, les interventions contemporaines sobres seront privilégiées et les principales caractéristiques du bâtiment devront être respectées, en excluant tout pastiche. La mémoire de la destination originelle des bâtiments concernés devra demeurer intelligible après la transformation.

Implantation

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

Volumétrie

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensembles de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

Les principales caractéristiques des bâtiments dont le changement de destination est autorisé ne devront pas être altérées.

Modifications et extension des bâtiments existants

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissement, soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Aspect des constructions

Les bâtiments d'activité agricole pourront être réalisés en bardage métallique. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site, le blanc pur est interdit. Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

Dans la mesure du possible, dans le cadre d'un changement de destination, l'aspect des constructions originelles devra être conservé, restitué ou reconstitué, dans le respect et la cohérence des matériaux d'origine.

Les enduits doivent recevoir une finition fine et lisse. Sont proscrits les enduits écrasés, rustiques ou grossiers.

Eléments en façades et saillies

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie sur la construction,
- sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions,
- sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions,
- les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Clôtures

Les clôtures existantes de type traditionnel seront au maximum conservées.

Doivent être privilégiées des haies vives d'essences variées locales. Voir liste en annexe des essences à utiliser.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,70m et seront composées :

- soit d'une grille ou d'un grillage,
- soit d'une haie vive,
- soit d'une clôture bois,
- soit d'un mur-bahut compris entre 0,80m et 1,20m,
- soit d'un mur-bahut compris entre 0,40m et 0,80m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive.

Les murs de clôture seront enduits.

Les pare-vues ne pourront être réalisés qu'au moyen de plantations.

Développement Durable

La qualité environnementale du bâti, l'insertion du projet dans son milieu et l'intégration à l'environnement seront privilégiées au regard des objectifs poursuivis en matière de développement durable.

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,

En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

Tout permis de construire concernant une construction neuve doit préciser l'emplacement désigné pour d'éventuels dispositifs de capteurs solaires.

Sont notamment recommandés :

- les toitures végétalisées (gazons, plantations),
- l'isolation par l'extérieur,
- les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales.
- l'emploi de matériaux écologiques.

Toitures

Les pentes des toitures-terrasses ne doivent pas être inférieures à 5%.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement de l'ensemble des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies. Cette obligation s'applique également aux changements de destination des constructions existantes.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les ripisylves et abords des fossés, ruisseaux, fleuves, doivent être protégés. Il convient notamment de préserver les arbres qui n'entravent pas le libre cours des eaux (ou, le cas échéant la libre circulation du public) et les plantes favorisant l'épuration de l'eau (phragmites, joncs, iris, autres).

L'imperméabilisation des versants des berges est interdite : une bande végétalisée de 2m par rapport à la limite de l'eau doit être préservée à l'exception des éventuels aménagements ponctuels à destination du public. Cette disposition ne s'applique pas aux occupations et utilisations du sol nécessaires à la gestion des eaux.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

REGLEMENT DE LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N recouvre les espaces naturels remarquables qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements.

La zone N comprend un secteur N strict et plusieurs sous-secteurs toutefois plusieurs secteurs pouvant accueillir une constructibilité limitée ou un type d'occupation et d'utilisation du sol spécifique :

- le sous-secteur **Nb** qui concerne les secteurs des berges situés dans le périmètre protégé AV4 de l'AVAP,
- le sous-secteur **Nc** concerne des secteurs liés aux périmètres de protection des captages d'eau potable,
- le sous-secteur **Ni** situé dans les parties soumises au périmètre Natura 2000 situé aux Balmes où les projets de construction doivent faire l'objet d'une évaluation d'incidences;
- le sous-secteur **Np** qui concerne les secteurs pouvant accueillir des ouvrages de production d'énergie renouvelables.
- le sous-secteur **NL** qui correspond au secteur dédié aux équipements de loisirs et sportifs du stade Porchier

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1 – DISPOSITIONS CONCERNANT LES ZONES INONDABLES

Dans les secteurs délimités au document graphique par une trame spécifique représentant les zones inondables, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone par le présent article devront, en outre, respecter les prescriptions imposées par l'article 6 des dispositions générales du règlement.

2 - EN SECTEURS N STRICT ET SECTEUR Nb

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, uniquement si elles respectent les conditions ci-après :

A) Les ouvrages techniques et les bâtiments nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone,

B) L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, à condition :

- Que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m²,
- Que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 33% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la révision n°1 du PLU et n'excède pas un total de 250m² de surface de plancher ou 300m² d'emprise au sol par unité foncière.

C) Les annexes ce qui inclut :

- les piscines dont la surface du bassin n'excèdera pas 50 m². Les piscines devront faire l'objet d'un traitement du produit des eaux d'infiltration.
- les garages et les abris de jardins notamment.

Ces annexes seront implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation dont elles dépendent. Elles seront limitées :

- à une surface et une emprise totale de 35 m²,
- à une hauteur de 5 mètres.

D) Les affouillements et exhaussements de sol répondant à des impératifs techniques compatibles avec le caractère de la zone tels que la lutte contre les inondations,

E) Les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

3 – EN SECTEUR NL

En sous-secteur NL, sont seulement admises les occupations et utilisations du sol suivantes, uniquement si elles respectent les conditions ci-après :

-l'aménagement, la réfection, l'extension des constructions existantes à destination d'équipement publics ou privés à usage sportif, récréatif et de loisirs, à condition que les installations ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone et participent à une appropriation collective des lieux,

- - les nouvelles occupations et utilisations du sol à destination d'équipement public ou privés à usage sportif, récréatif, et de loisir, à condition que les installations ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone et participent à une appropriation collective des lieux.

4 –EN SECTEUR Ni

Conformément à l'article L414-4 du code de l'environnement, les projets d'activités, travaux, aménagements ou installations susceptibles d'affecter de manière significative le site Natura 2000 doivent faire l'objet d'une évaluation d'incidences.

- En secteur **Ni** sont autorisées les occupations et utilisations mentionnées au point 1 et 2, sous réserve que l'évaluation des incidences montre l'absence d'impact significatif sur les milieux protégés.

4 – EN SECTEUR Nc

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de ne présenter aucun risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour les périmètres de captage des eaux potables :

- les ouvrages techniques et les bâtiments nécessaires aux services publics et au fonctionnement des captages,
- l'aménagement, la réfection des constructions existantes,
- Les annexes ce qui inclut :
 - les piscines dont la surface du bassin n'excèdera pas 50 m². Les piscines devront faire l'objet d'un traitement du produit des eaux d'infiltration.
 - les garages et les abris de jardins notamment.

Ces annexes seront implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation dont elles dépendent.

Elles seront limitées à :

- une surface et emprise totale de 35 m²,
- une hauteur de 5 mètres.

6 –EN SECTEUR Np

Seules sont autorisées :

- les constructions destinées à la production d'énergie renouvelable du type photovoltaïque au sol ;
- les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole.

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - DESSERTE

1.1 Voies existantes

Les terrains doivent être desservis par des voies ou des chemins dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

1.2 Voies nouvelles

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité.

2 - ACCES

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les constructions neuves doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite. A l'occasion de travaux sur les constructions existantes, les aménagements de leurs accès piétons doivent tendre vers cet objectif.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable ou disposée d'un accès privé à de l'eau potable selon les dispositions suivantes.

Les puits, forages, sources particuliers destinés à un usage domestique doivent être déclarés ou autorisés auprès des autorités compétentes (mairie ou préfecture selon les volumes prélevés) et être conformes aux prescriptions du règlement sanitaire

départemental, à la réglementation relative à l'eau et/ou à la réglementation relative aux périmètres de protection des captages en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT

2.1 Eaux usées

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

A défaut de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, le recours à un dispositif autonome adapté à la nature géologique du sol concerné est autorisé pour les constructions à usage d'habitations celui-ci devra être conçu pour être raccordé au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, émanant des activités agricoles est soumis à autorisation préalable.

Zone de périmètre de protection de captage seulement : le recours à un dispositif autonome d'assainissement est soumis à déclaration de protection dès lors que la construction projetée est incluse dans le périmètre de captage d'eau potable.

2.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont composées des eaux pluviales de toiture et des eaux de ruissellement de surface (issues des zones de circulation et de stationnement).

A) EAUX PLUVIALES DE TOITURE

Elles doivent être résorbées sur la parcelle par un système d'infiltration adapté à la nature du sous-sol.

B) EAUX DE RUISSELLEMENT DE SURFACE

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

Sauf dispositions contraires des périmètres de protection des captages des eaux d'alimentation des dispositifs d'infiltration ou de stockage appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés, sans porter préjudice aux terrains voisins.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant.

Dans le cas d'infiltration, un débourbeur sera prévu et dimensionné pour une pluie de fréquence mensuelle.

Dans le cas de stockage, la réutilisation des eaux pluviales à partir de la rétention doit servir uniquement à des usages externes (arrosage-lavage).

Concernant les aménagements des zones de stationnement (non drainantes):

| | |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De moins de 10 véhicules : | - Pas de pré-traitement exigé dans le cadre du raccordement au réseau. - Un débourbeur/déshuileur en sortie d'ouvrage de régulation est exigé en cas d'infiltration locale (dimensionné pour une pluie de retour mensuelle) |
| De 10 véhicules ou plus : | - Un débourbeur/déshuileur est exigé dans tous les cas (dimensionné pour une pluie de retour mensuelle) |

3 - RESEAUX DIVERS

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution électrique doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La distance sera mesurée horizontalement de tout point du bâtiment.

Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques (marges de recul), les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à :

- 15m minimum de l'axe des routes départementales,
- 10m de l'axe des autres voies,
- 10m de la limite légale de la voie ferrée.

Les constructions suivantes pourront s'implanter en limite ou à une distance de moins de 10m des voies et emprises publiques :

- les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance sera mesurée horizontalement de tout point du bâtiment.

Les constructions doivent respecter des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives de 5m minimum.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, ou extensions de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué et que les façades des constructions faisant face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces habitables,

- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aux piscines ainsi que leur local technique qui devront toutefois respecter un recul de 2m minimum.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance sera mesurée horizontalement de tout point du bâtiment.

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 4m quelle que soit la nature des bâtiments.

Les piscines pourront être implantées à 0.50 mètres des autres constructions.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – REGLE GENERALE

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

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs les équipements techniques et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables. Ces éléments techniques devront être compris dans une hauteur de 2m au-dessus du faîtage.

La hauteur maximale de toute construction ne peut excéder 10m.

Les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, notamment les lignes électriques à haute ou très haute tension ne sont pas concernées par les règles limitant la hauteur.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Cette hauteur ne s'applique pas :

- aux modifications, ou extensions de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à condition que la hauteur existant avant travaux ne soit pas augmentée,
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A) DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux dispositions particulières pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique et autres) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage agricole de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

Implantation

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

Volumétrie

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensembles de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

Modifications et extension des bâtiments existants

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissement, soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions

et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

B) DISPOSITIONS PARTICULIERES

Aspect des constructions

Les bâtiments d'activité agricole pourront être réalisés en bardage métallique. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site, le blanc pur est interdit. Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

Les enduits doivent recevoir une finition fine et lisse. Sont proscrits les enduits écrasés, rustiques ou grossiers.

Éléments en façades et saillies

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie sur la construction,
- sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions,
- sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions,
- les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Clôtures

Les clôtures existantes de type traditionnel seront au maximum conservées.

Doivent être privilégiées des haies vives d'essences variées locales. Voir liste en annexe des essences à utiliser.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,70m et seront composées :

- soit d'une grille ou d'un grillage,
- soit d'une haie vive,
- soit d'une clôture bois,
- soit d'un mur-bahut compris entre 0,80m et 1,20m,
- soit d'un mur-bahut compris entre 0,40m et 0,80m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive.

Les murs de clôture seront enduits.

Les pare-vues ne pourront être réalisés qu'au moyen de plantations.

Développement Durable

Une démarche de type HQE (Haute Qualité Environnementale) sera privilégiée au regard des objectifs poursuivis en matière de développement durable.

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,

En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

Tout permis de construire concernant une construction neuve doit préciser l'emplacement désigné pour d'éventuels dispositifs de capteurs solaires.

Sont notamment recommandés :

- les toitures végétalisées (gazons, plantations),
- les projets d'isolation par extérieur,
- les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

Toitures

Les pentes des toitures-terrasses ne doivent pas être inférieures à 5%.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement de l'ensemble des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

En cas de division parcellaire ou de construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle, la réalisation d'une aire de stationnement commune sera privilégiée dont le nombre d'emplacements sera déterminé par les normes applicables aux constructions. Si les constructions préexistantes à la division n'ont pas d'emplacement propre, leur besoin sera pris en compte.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est recommandé de lutter contre le développement des espèces invasives, notamment le vinaigrier et le robinier. On pourra pour cela arracher les jeunes plants et anneler les plus gros. L'annelage consiste à entailler et écorcer le tronc de l'arbre (près du sol) jusqu'au cambium sur une largeur de 3 à 5cm et sur 80 à 90% de la circonférence de l'arbre. Il est important de laisser une petite partie de l'écorce intacte sinon l'arbre peut réagir en drageonnant vivement. Ainsi l'arbre ne peut plus accumuler de réserve dans les racines et le peu d'énergie qui lui reste sera consommé au printemps prochain. A ce moment-là, l'écorçage du tronc peut-être total et l'arbre meurt et peut-être abattu l'année suivante. Cette intervention doit être réalisée lorsque les réserves racinaires sont basses, donc au début de l'été.

Les ripisylves et abords des fossés, ruisseaux, fleuves, doivent être protégés. Il convient notamment de préserver les arbres qui n'entravent pas le libre cours des eaux (ou, le cas échéant la libre circulation du public) et les plantes favorisant l'épuration de l'eau (phragmites, juncs, iris, autres).

L'imperméabilisation des versants des berges est interdite : une bande végétalisée de 2m par rapport à la limite de l'eau doit être préservée à l'exception des éventuels aménagements ponctuels à destination du public. Cette disposition ne s'applique pas aux occupations et utilisations du sol nécessaires à la gestion des eaux.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

Annexe 1 : LEXIQUE

Les définitions du présent lexique apportent des précisions sur les termes utilisés dans le règlement.

A

Accès

L'accès est la partie de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération. En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Alignement

L'alignement est la limite séparative entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

Allège

Partie du mur de façade comprise entre le plancher et l'appui d'une fenêtre.

Annexe

Les annexes sont des constructions non attenantes à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation (abris de jardin, piscines, garages).

Arc

L'arc est un élément de maçonnerie qui franchit un espace en dessinant une courbe. Une arcade est une ouverture faite d'un arc reposant sur deux piliers.

Artisanat

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

B

Baie

Ouverture pratiquée dans un mur ou dans un assemblage de charpente pour créer une vue ou un jour. Le jour est une ouverture qui ne laisse passer que la lumière, sans laisser passer la vue. La vue est une fenêtre qui s'ouvre laissant passer à la fois la lumière et l'air. Les vues permettent de porter le regard sur la propriété d'autrui. Les vues peuvent aussi provenir de balcons, terrasses ou loggias. Les vues et les jours doivent respecter les dispositions des articles 675 à 680 du code civil.

Bandeau

Moulure en façade de section rectangulaire, horizontale et légèrement en saillie du mur. Les bandeaux marquent généralement les niveaux des étages.

Bahut (mur bahut)

Mur de faible hauteur qui supporte par exemple un pan de bois, une arcature, une grille.

Bureaux

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

Bossages

Eléments de maçonnerie sculptés en saillie pour l'ornementation.

Bow window

Fenêtre en saillie sur une façade.

C

Changement de destination

Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain.

Clôture

Ouvrage visant à clore un terrain sur ses limites séparatives, en bordure ou en retrait de voies privées ou voies publiques. Il peut s'agir de murs, porte clôtures, grilles, clôtures à claire-voie.

Clôture à claire-voie

Clôture à jour, qui présente des vides (grillage, treillage...).

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)

Il exprime le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain ; il peut donc limiter les possibilités d'utilisation du sol par les constructions.

Cœur d'îlot

Espace libre dont les limites sont déterminées par plusieurs bâtiments formant un ensemble cohérent ou par un bâtiment d'un seul tenant (cours intérieur). Cet espace est un espace privé pouvant être aménagé de différentes façons.

Comble

Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment, comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

Commerce

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

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 des autorisations d'occupation du sol.

Construction enterrée

Constitue une construction enterrée, toute construction ne dépassant pas, en tout point, le niveau du terrain naturel. Pour les piscines, ne sont pas pris en compte les margelles et les plages ainsi que les dispositifs de sécurité.

Construction voisine

Construction à proximité immédiate, éventuellement mitoyenne ou accolée, formant un ensemble constitué en terme de vélum ou d'alignement.

Construction à destination agricole

Ce sont les constructions correspondant notamment aux locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes, ainsi qu'au logement de l'exploitant.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- Les locaux affectés aux services publics municipaux, intercommunaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public,
- Les crèches et haltes garderies,
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire, et secondaire,
- Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur,
- Les établissements pénitentiaires,
- Les établissements de santé,
- Les établissements d'action sociale,
- Les résidences sociales,
- Les établissements culturels et les salles de spectacle,
- Les établissements sportifs à caractère non commercial,
- Les lieux de culte,
- Les parcs d'exposition,
- Les déchetteries,
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains ; les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi,
- Les " points-relais " d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises,
- Les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'Etat.

Corniche

Ensemble de moulures en surplomb les unes sur les autres, qui constituent le couronnement d'une façade, d'un piédestal. La corniche est habituellement horizontale.

Cordon

Moulure décorative peu saillante, souvent moulurée.

D

Déblai

Action de déblayer, consistant à aplanir un terrain par des travaux de terrassement.

Destination

Usage d'une construction parmi les catégories suivantes :

- Habitat
- Hébergement hôtelier
- Bureaux
- Commerces
- Artisanat
- Industrie
- Activités agricoles ou forestières
- Entrepôts
- Services publics ou d'intérêt général

E

Embrasure

Espace ménagé dans l'épaisseur d'un mur par le percement d'une baie.

Emprise au sol

Définie par 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 inclus.

Encadrement

Ce qui entoure une ouverture, une baie.

Enduit

Couche de mortier appliquée sur un mur. Pour les immeubles anciens, on utilise généralement un mortier constitué de sable et de chaux naturelle.

Entrepôt

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous les locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale tous les locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Entresol

Etage bas de plafond, entre le rez-de-chaussée et le 1er étage.

Espace Boisé Classé (EBC)

Les EBC indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Espaces paysagers

Espaces libres comportant des éléments végétaux, intégrant les espaces verts et les espaces de stationnement paysager.

Espaces verts

Espaces au sol recouverts de végétation en pleine terre ou non.

Exhaussement

Action d'augmenter en hauteur une construction.

Exploitation agricole

Entité économique répondant simultanément aux trois conditions suivantes :

- Génère des produits agricoles,
- Atteint ou dépasse ½ SMI (Surface Minimum d'Installation) suivant le type de production,
- Est soumise à une gestion courante indépendante.

F

Façades

Chacune des faces verticales d'un bâtiment. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

Faîtage

Intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

Fronton

Couronnement d'une façade ou d'une baie, de forme triangulaire ou arquée sur une base horizontale.

Fruit

Inclinaison de la face extérieure d'un mur ; sa base étant en avant de l'aplomb du sommet.

G

Génoise

Corniche sous toiture composée de tuiles superposées.

H

Habitation

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

Hébergement hôtelier

Comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

Habitations légères de loisirs

Les habitations légères de loisirs sont des constructions à usage d'habitation démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire et saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

I

Industrie

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Installations Classées

Les installations qualifiées de dangereuses, inconfortables ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret en conseil d'état (qui fait l'objet de modifications régulières). La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 et le décret n°77-1133 du 21 septembre 1977. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite « directive Seveso ».

L

Lambrequin

Bandeau disposé sous le linteau des fenêtres pour dissimuler les lattes repliées des stores. Les lambrequins sont en serrurerie ou en bois.

Limites séparatives (latérales ou fonds de parcelle)

Les limites séparatives latérales sont les limites qui aboutissent à la limite sur le domaine public, ou sur la limite de référence. La limite opposée à la limite de référence constitue la limite de fond de parcelle. En cas de forme parcellaire complexe, on considérera comme limite latérale tout côté du terrain aboutissant à la limite de référence, malgré les éventuels décrochés, coudes et brisures. Pour le terrain situé à l'angle de deux rues, les limites séparatives aboutissant aux limites de référence sont assimilées à des limites latérales.

Le calcul du retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Les saillies, balcons, et oriels, sont compris dans le calcul de retrait, aucun débord n'est autorisé sauf les modénatures de façades ne dépassant pas 0,20 mètre.

Les débords de toiture dont la profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ne sont pas compris dans le calcul de retrait.

Linteau

Partie supérieure en pierre ou en bois d'une ouverture, généralement d'une seule pièce.

Loggia

Pièce à l'étage ouverte sur l'extérieur. La baie ne reçoit pas de menuiserie.

Logement

Local séparé et indépendant utilisé pour l'habitation.

Logement collectif

Construction qui comprend au moins deux logements, desservis par une entrée commune.

Lot

Le lot est la parcelle d'un terrain qui a été divisé dans le cadre d'un lotissement. Le lot devient un terrain dès lors qu'il fait l'objet d'une acquisition.

Lucarne

Ouvrage construit sur un toit et permettant d'éclairer un comble par une ou plusieurs baies placées dans un plan vertical. Une lucarne est qualifiée de rampante lorsqu'elle est couverte par un appentis incliné dans le même sens que le versant du toit ; un chien assis est une lucarne dont la pente est inversée par rapport au versant du toit.

M

Marge de recul

Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives ; cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

Meneau

Elément vertical divisant une fenêtre (fenêtre à meneaux) en plusieurs parties. Cet élément d'architecture concerne en général les bâtiments datant du moyen âge et de la renaissance. Le meneau est généralement en maçonnerie de faible section. L'ensemble constitué par un meneau et une traverse se nomme croisillon.

Modénature

Ensemble des moulures qui forment le décor d'une façade.

N

Nu (du mur)

Surface du parement de la façade, généralement utilisée comme repère pour mesurer les saillies ou retraits.

O

Opération d'ensemble

Toute opération ayant pour effet de porter au moins à deux le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération.

Ordonnancement (d'une façade)

Disposition des éléments (fenêtre, porte, devantures...) composants une façade.

Oriel

Élément d'architecture appelé parfois également bow-window faisant saillie sur la façade

Outeau

Petite ouverture triangulaire placée sur le versant d'un toit permettant la ventilation des combles.

P

Pan

Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

Parcelle

La parcelle fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. Ce terme relève du régime fiscal.

Pignon

Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

Pétitionnaire

Terme utilisé pour désigner le demandeur d'une occupation ou utilisation du sol, spécialement d'un permis de construire.

R

Remblai

Action de remblayer. Opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

Rez-de-chaussée

Premier niveau d'une construction dont la cote altimétrique du plancher bas du volume qu'il délimite est égale ou supérieure, dans une limite de 0,30 m, à celle du sol naturel (en cas de terrain en pente, cote prise dans l'emprise de la construction au point le plus proche du niveau d'accès).

Rive de toit

Limite d'un versant couvrant les rampants d'un pignon.

Ripisylve

Ensemble des formations boisées présentes sur les rives d'un cours d'eau.

S

Saillie

Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe.

Souche de cheminée

Ouvrage de maçonnerie renfermant un ou plusieurs conduits de cheminée et s'élevant au-dessus du toit.

Surface de plancher

Définie par l'article R.111-22 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 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 de 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 commerciale ;
- 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.

T

Terrain

Le terrain correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Toiture-terrasse

Toiture dont la pente est inférieure à 15%. Au-delà, il s'agit d'une toiture inclinée.

Traverse (ou croisillon)

La traverse est l'élément horizontal divisant une ouverture en plusieurs parties.

Trumeau

Pans de mur entre deux baies rapprochées.

Typologie (d'un immeuble) :

Ensemble des éléments caractéristiques de l'immeuble, qui permettent de déterminer son style, son type.

U

Unité foncière

Ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Lorsque la propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle constitue alors plusieurs unités foncières.

V

Velum

Ligne globale formée par les toitures.

Voie

Desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération. La voie peut être de statut privé ou public. Une voie privée est une voie de circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés, dont elle fait juridiquement partie.

Annexe 2 : LISTE DES VEGETAUX RECOMMANDEE POUR LES HAIES

LISTE NON EXHAUSTIVE DE VEGETAUX POUR UNE HAIE VIVE D'ESSENCES ADAPTEES AU CLIMAT LOCAL :

VEGETAUX CADUQUES

| | |
|---------------------------------------|-------------------------------------|
| Noisetier | <i>Corylus avellana</i> |
| Cornouiller | <i>Cornus mas</i> |
| Buddleia de David / Arbre à papillons | <i>Buddleja davidii</i> |
| Céanothe caduque | <i>Ceanothus X(hybride caduque)</i> |
| Ciste | <i>Cistus</i> |
| Lagerstroemia / Lilas des Indes | <i>Lagerstroemia indica</i> |
| Pommier Everest | <i>Malus everest</i> |
| Seringat | <i>Philadelphus</i> |
| Tamaris | <i>Tamarix</i> |
| Germandrée | <i>Teucrium</i> |
| Viorne | <i>Viburnum</i> |

VEGETAUX PERSISTANTS

| | |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Genêt à balais | <i>Cytisus scoparius</i> |
| Troène | <i>Ligustrum</i> |
| Abélia à grandes fleurs | <i>Abelia grandiflora (semi-persistent)</i> |
| Arbousier | <i>Arbutus unedo</i> |
| Céanothe persistante | <i>Ceanothus thyrsiflorus</i> |
| Colonéaster | <i>Cotoneaster (sauf les espèces Salicifolius floccus et Salicifolius x Herbsfeuer)</i> |
| Elaeagnus | <i>Elaeagnus</i> |
| Osmanthe | <i>Osmanthus</i> |
| Pittosporum | <i>Pittosporum</i> |
| Oranger du Mexique | <i>Choysia ternata</i> |
| Laurier-tin | <i>Viburnum tinus</i> |
| Fusain | <i>Euonymus</i> |
| Caryopteris | <i>Caryopteris</i> |
| Vinaigrier | <i>Rhus Typhina</i> |
| Jasmin d'hiver | <i>Jasminum nudiflorum</i> |