

DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES

**COMMUNE DE SAINT-MARTIN DE QUEYRIERES  
(05120)**

ENREGISTRÉ LE

16 DEC. 2016

SOUS-PREFECTURE  
DE BRIANÇON

**REVISION ALLEGEE N°1  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**



**3. REGLEMENT**

PLU approuvé le le 25 octobre 2011

Révision allégée n°1 arrêté le 29/03/2016

Révision allégée n°1 approuvé le 12/12/16

Le Maire

*Seize GORDANO*



**Alpicité**  
Nicolas BREUILLOT  
urbanisme & paysages

14 rue Caffé - 05200 EMBRUN  
Tel / Fax : 04.92.46.51.80 - [www.alpicite.fr](http://www.alpicite.fr)  
Mail : [contact@alpicite.fr](mailto:contact@alpicite.fr)

## Sommaire

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</b>	<b>2</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</b>	<b>9</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC</b>	<b>16</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE</b>	<b>24</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU INDICEES</b>	<b>28</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</b>	<b>38</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE</b>	<b>44</b>

## Dispositions applicables aux zones AU indicées

Les zones AU indicées correspondent à des secteurs naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation, et possédant les vocations suivantes :

- la zone **AUb** à vocation principale d'habitat.
- la zone **AUc** à vocation d'accueil d'activités artisanales, industrielles ou commerciales.
- la zone **AUc1** à vocation d'accueil d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°3 et à la réalisation d'un système de traitement des eaux usées.

Lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate d'une zone AU indicée 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'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit par tranche au fur et à mesure de la réalisation des équipements. Ces dispositions doivent être prévues par les Orientations d'Aménagement et de programmation et le Règlement.

### ARTICLE AUind 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Les occupations et utilisations du sol non conformes à la vocation de la zone.

En AUb :

- le camping-caravaning, le stationnement isolé des caravanes
- les bâtiments d'élevage
- les activités artisanales, commerciales et de service créant des nuisances
- les activités classées non nécessaires au fonctionnement de la zone

En AUc et AUc1 :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles définies en article 2.

### ARTICLE AUind 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations du sol admises sont celles de l'article AUind, si elles se réalisent sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de constructions respectant une organisation d'ensemble.

#### 1 – Rappels

L'édification et la modification de clôtures sont soumises à une déclaration (article R421-12d du Code de l'Urbanisme.)

Dans les périmètres de protection des monuments historiques et des sites qui figurent sur le plan des servitudes, les démolitions sont soumises au permis de démolir et tous les projets sont subordonnés à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions,

- du règlement du PPR dans les zones concernées, annexé au présent règlement
- des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement approuvé, annexées au PLU.

Les annexes accolées sont considérées comme des extensions au bâtiment principal. Elles sont

soumises aux mêmes règles que celui-ci.

2 - Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées à condition qu'elles soient indispensables à la zone concernée, **sauf en AUc et AUc1.**
- l'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone n'est autorisé qu'à condition qu'il ait pour effet d'en réduire les nuisances, **sauf en AUc et AUc1.**
- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou au fonctionnement de la zone.
- Les aménagements et travaux à condition qu'ils aient pour effet de réduire les risques.

Dans les secteurs indicés « pp » soumis à l'article L.111.1-4 du Code de l'Urbanisme :

Les constructions nouvelles autorisées par l'article L.111.1-4 du Code de l'Urbanisme à l'exception des bâtiments d'exploitation agricole qui sont non conformes au caractère de la zone.

Rappel de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme :

*« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

*Cette interdiction ne s'applique pas :*

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

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

*En dehors de ces constructions, tout projet d'urbanisation sera autorisé à condition qu'il soit justifié et motivé au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.*

Bâtiments existants

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'occupation du sol peut être accordée pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les constructions existantes dans les zones AUb, AUc et AUc1 doivent respecter les réglementations respectives des zones Ub et Uc si il n'y a pas de nouvelles créations de voirie en dehors de la parcelle d'assise du bâtiment.

Ouvrages techniques et bâtiments nécessaires aux services publics

Ils peuvent être également accordés sur justifications techniques et fonctionnelles à condition qu'ils respectent les règles applicables à la zone.

Ce peut notamment être le cas d'ouvrages et bâtiments pour les réseaux électriques, téléphoniques, ferroviaires, etc.

Bâtiments sinistrés

Les constructions qui ne répondent pas à la vocation de la zone, détruites par un incendie ou par un sinistre lié à un phénomène naturel non renouvelable, (ou non susceptible de se renouveler) peuvent faire l'objet de reconstruction avec éventuellement extension mesurée à condition que le permis de construire soit demandé dans les trois ans suivant le sinistre.

De plus, dans les secteurs AUb :

Les annexes sont autorisées aux conditions suivantes (cf. précisions en fin du document) :

Le nombre de constructions est limité à 2 pour les parcelles inférieures à 1000 m<sup>2</sup> et 3 pour des parcelles supérieures à 1000 m<sup>2</sup>.

Dans les prospectes, les annexes sont autorisées dans la limite de 25 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher par construction et par prospect et dans les limites définies par les articles 7 et 10.

□ **De plus, dans les secteurs AUc1 :**

Les constructions doivent respecter les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation n°3. 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.

### ARTICLE AUind 3 - Accès et voirie

#### 1 - Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et certaines déviations d'agglomération.

Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (cas des carrefours, des virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès).

**De plus, en zone AUc1**, les accès aux constructions ou installations doivent être aménagés dans le respect des principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°3.

#### 2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

**De plus, en zone AUc1**, l'implantation et l'emprise des voiries devront respecter les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°3.

### ARTICLE AUind 4 - Desserte par les réseaux

**En zone AUc1 uniquement**, la desserte par les réseaux devra respecter les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°3 (chapitre VIII). Ainsi, un préalable à l'aménagement de la zone est de réaliser le système de traitement des eaux usées.

**Pour les autres zones :**

#### 1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui en consomme doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 2 - Assainissement

□ Zones desservies

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales et être raccordé au réseau public.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.

4 - Réseaux secs

Les réseaux et branchements doivent être enterrés. Cette disposition n'est obligatoire que sur le domaine privé.

**ARTICLE AUind 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

**ARTICLE AUind 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1 – Rappels :

Les clôtures peuvent être implantées, lorsque c'est nécessaire, en retrait de l'alignement des voies déneigées.

Les dépassées de toiture et encorbellements sont autorisés à l'intérieur des marges de recul dans la limite d'1 mètre.

2 – A l'intérieur des zones d'agglomération au sens du code de la route :

-En **AUb**, les constructions doivent s'implanter au moins à 4 mètres en retrait de l'alignement.

Dans le cas de pente de terrain supérieure à 15 %, les garages peuvent s'implanter à 1 mètre de l'alignement à l'amont de la voie avec entrée latérale et à 4 mètres à l'aval de la voie.

Un recul de 5 mètres s'impose devant tous les portails d'entrée et les portes de garage.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les opérations d'urbanisme groupant plusieurs constructions selon un schéma d'organisation, vis-à-vis de la voirie interne de l'opération.

En **AUc**, les constructions doivent respecter un recul de :

- 15 mètres par rapport à l'alignement de la RN 94.
- 5 m par rapport à l'alignement de la route communale

En zone **AUc1**, l'implantation des constructions devra respecter les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°3 (chapitre V).

3 – En dehors des agglomérations au sens du code de la route :

Les constructions autorisées doivent être implantées avec un recul par rapport à l'axe de la voie de :

- 10 mètres pour les voies communales ou rurales ouvertes à la circulation publique. Dans le cas de pente de terrain supérieure à 20 %, la distance sera adaptée à la configuration du terrain,
- 20 mètres pour les voies à caractère secondaire (routes départementales) pour les habitations et 15 m pour les autres constructions,

- En dehors des espaces urbanisés (application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme) : les constructions autorisées doivent être implantées avec un recul par rapport à l'axe de la voie de 35 mètres pour les voies à caractère primaire (routes nationales) pour les habitations et 25 m pour les autres constructions.
- **En zone AUc1**, l'implantation des constructions devra respecter les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°3 (chapitre V).

#### ARTICLE AUind 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### 1 - Rappels :

Les dépassées de toiture et encorbellements sont autorisés à l'intérieur des marges de recul dans la limite d'1 mètre.

##### 2 – Retrait minimal par rapport aux limites séparatives :

**En AUB et AUc**, la distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $D = H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

**En zone AUc1**, les constructions ne pourront s'implanter que sur une seule des limites séparatives. Dans le cas contraire elles doivent être en retrait d'au moins 3m de celles-ci.

**En AUB**, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les opérations d'urbanisme nouvelles groupant plusieurs constructions en logements selon un schéma d'organisation et valant division parcellaire, dès lors qu'il ne s'agit pas de limites ceinturant l'opération.

#### ARTICLE AUind 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

#### ARTICLE AUind 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

#### ARTICLE AUind 10 - Hauteur maximum des constructions

##### 1 – Hauteur absolue :

La hauteur est calculée entre tout point de la construction et le point du sol existant initial situé à l'aplomb, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Par sol initial existant il faut considérer :

- le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial,
- le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

**En AUB et en AUc**, la hauteur ne doit pas excéder 12 m au faitage.

**En zone AUc1**, la hauteur de construction est limitée à 9.00m pour la ligne de bâtiment en vis à vis directe avec la RN94 et à 12.00m pour les autres secteurs.

## 2 – Hauteur relative :

### Hauteur relative par rapport aux voies

En **AUc**, la différence d'altitude entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance horizontale entre ces deux points augmentée du recul éventuel de ce bâtiment. ( $H = L$ )

### Hauteur relative par rapport aux limites séparatives

En **AUc**, pour les constructions édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives, la différence d'altitude entre tous points d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au plus égale au double de la distance horizontale entre ces deux points ( $H = 2L$ ).

## 3 – Prospects

En **AUb**, les constructions édifiées dans les prospects définis à l'article 7 ne peuvent excéder 2,60 mètres de hauteur sur limite et 3,50 mètres de hauteur maximum dans le prospect des 3 mètres.

## ARTICLE AUind 11 - Aspect extérieur

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

Sauf pour la zone **AUc1**, les constructions doivent respecter les principes suivants :

### 1 - Volumes

En **AUc**, toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sera interdit. L'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est rigoureusement interdite. Afin de couper les grandes longueurs de bâti, on pourra observer des décrochés (verticaux et/ou horizontaux). La longueur maximale de faitage ne pourra excéder 20 m. La taille du bâtiment devra s'harmoniser avec celle du lot et la taille des bâtiments voisins. Les bâtiments devront avoir une forme simple, carrée ou rectangulaire.

### 2 - Toitures

Les toitures terrasses sont interdites en toutes zones.

En **AUb**, les toitures comporteront obligatoirement une dépassée de toiture.

#### Les dépassées de toiture :

En **AUb**, elles devront être situées en façade et en pignon. Dans le cas de constructions mitoyennes, la passée de toiture sur les pignons n'est pas obligatoire. La passée de toiture doit être de 40 cm minimum.

En **AUc**, elles seront en harmonie avec le style de la construction.

#### Pente de toit :

En **AUb** :

- Pour le bâti en continu, la pente doit se caler entre les pentes des bâtiments riverains. En extrémité d'îlot ou en cas de maisons jumelées, la pente autorisée est celle de la construction voisine à plus ou moins 10%.
- La pente n'est pas limitée pour les ouvrages publics où d'intérêt général.
- Dans le cas d'une couverture à deux ou plusieurs pans, ceux-ci seront d'égale inclinaison.

En **AUc** :

Les toitures à deux pentes sont autorisées et doivent être symétriques, de même inclinaison.

Les toitures devront avoir une pente minimale de 40%.

Les toitures à pente unique sont à proscrire, excepté lorsqu'elles sont accolées à un

corps de bâtiment principal.

Matériaux :

**En AUb** sont autorisés uniquement le bac acier, le bardeau mélèze, la lauze, l'ardoise.

**En AUc :**

Le bac acier est autorisé, de teinte gris lauze ou gris graphite.

Le bardeau est autorisé (mélèze).

Les ouvertures dans les toits :

**En AUb :**

- pour les fenêtres de toit, celles-ci ne devront pas être mises en saillie par rapport au plan de la toiture.

**En AUc**, les ouvertures seront réalisées en harmonie avec le style de la construction.

### 3 – Les panneaux solaires

Les panneaux solaires devront être intégrés au plan architectural et paysager. Dans le cas de pose en toiture, ils devront être installés dans l'épaisseur de la couverture.

### 4 - Façades, enduits et percements du rez-de-chaussée

Les façades doivent présenter une unité d'aspect architectural et être en harmonie avec les façades déjà existantes.

**En AUb**, la proportion de bois autorisée est la suivante : 60% maximum par façade en comprenant les percements mais dans la limite de 30% de la surface totale des façades.

**En AUc :**

Les constructions devront avoir un aspect extérieur maçonnerie, avec des coloris sobres aux tons clairs (beige, gris, ocré...).

Les menuiseries, la structure, la bande de rive, pourront avoir des couleurs plus soutenues.

La proportion de bois autorisée est la suivante : 60% maximum par façade.

Le bois, lorsqu'il sera présent, devra être un bois qui ne nécessite aucun traitement, il devra rester naturel.

### 5 - Ouvertures

**En AUb**, elles sont de préférence plus hautes que larges ou en harmonie avec le bâti existant.

**En AUc**, les ouvertures devront être en harmonie avec la composition des façades.

### 6 - Balcons, loggias, galeries

**En AUb**, les saillies trop importantes seront proscrites, gardes corps et barreaudages devront être en harmonie avec la construction.

Les balcons doivent être couverts par les dénivelés de toiture.

### 7 - Menuiseries, Volets

**En AUb**, les volets sont de préférence plein rabattables.

**En AUc**, les menuiseries et volets seront réalisés en harmonie avec les matériaux ou enduits des façades. Les balcons seront traités de manière à s'intégrer au style de la construction.

### 8 - Clôtures

**En AUb**, en dehors de la zone de la bande continue, elles ne doivent pas dépasser 1,50 m de hauteur et doivent être doublées de haies vives. Les murs bahut ne doivent pas dépasser 0,50 m de hauteur, sauf s'ils forment des murs de soutènement.

**En AUc**, les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation

publique, notamment en diminuant la visibilité.

Les clôtures sont facultatives en bordure des voies publiques ou de desserte intérieure.

S'il en existe et sauf obligations découlant des dispositions réglementaires particulières à certaines catégories d'industries, les clôtures ne peuvent dépasser deux mètres.

Elles seront constituées d'une murette de 0.5 m de hauteur minimum surmontée d'un grillage et doublée d'une haie à l'intérieur du terrain.

**Le secteur AUc** devra être clairement identifié, délimité soit par :

- des clôtures qui pourront être minérales (hauteur maximale 50 cm, maçonnerie, crépis, pierre locale). Ces murets pourront être surmontés d'un grillage avec une hauteur maximale totale de 1,50 m. Ce grillage pourra être doublé de végétation (essences locales et variées à feuillage caduc et persistant mélangé).

- Des talus végétalisés d'essence locales (arbustes, massifs, plantations à haute et moyenne tige).

#### 9 - Terrassements

En **AUb**, le profil du terrain naturel est rétabli après travaux sans pouvoir excéder une différence de 1 m avec le terrain naturel.

#### Pour la zone AUc1 uniquement :

- Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume (forme de base carré ou rectangulaire), une unité d'aspect et de matériaux.
- Les toitures terrasses sont interdites. Les toitures devront être à deux pentes, symétriques, de même inclinaison, avec une pente minimale de 40%. Les toitures à pente unique ne sont autorisées que lorsqu'elles sont accolées à un corps de bâtiment principal.
- En toiture seuls sont autorisés le bac acier de teinte gris lauze ou gris graphite et le bardeau.
- Seules les ouvertures dans le plan du toit sont autorisés (type velux).
- Les ouvertures seront réalisées en harmonie avec le style de la construction.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture uniquement à condition d'être installés dans l'épaisseur de la couverture.
- Les constructions pourront être 100% bois à condition que celui-ci soit d'un aspect naturel. Dans le cas de construction en maçonnerie ou en métal, celles-ci devront être dans des tons clairs (beige, gris, ocré) et avec au moins 50% de la façade composée d'un bardage bois.
- Les façades exposées à la RN94 ne devront pas comporter de grandes ouvertures. Cette façade sera obligatoirement traitée en aspect bois.
- Les enseignes devront être limitées et uniforme sur fond de panneaux d'aspects bois. Seules sont autorisés les enseignes en bandeau. Elles s'implanteront soit en façade soit sur la toiture La hauteur maximale des enseignes ne pourra excéder 1m. La taille des enseignes ne pourra excéder 10% de la façade commerciale ou de la toiture. L'épaisseur de l'enseigne bandeau est limitée à 10 cm. Elles ne devront pas dépasser les limites de la façade support. Les enseignes lumineuses sont interdites. Les enseignes sont autorisées sur les palissades de chantier de la date de déclaration d'ouverture du chantier et celle d'achèvement des travaux.

#### **ARTICLE AUind 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

Le stationnement des véhicules est interdit sur le domaine public en dehors des emplacements réservés à cet usage.

Il est exigé :

Habitation

En **AUb** et **AUc**, 1 place par tranche de 45 m<sup>2</sup> Surface de Plancher minimum.

Services, bureaux, bâtiments publics et commerces

En **AUb**, la surface de stationnement doit correspondre à 60% de la Surface de Plancher.

En **AUc** et **AUc1**, 1 place par tranche de 60m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

Etablissements industriels et artisanaux

En **AUb**, toute activité doit pouvoir assurer ses besoins propres en stationnement en dehors des voies publiques.

En **AUc**, 1 place par tranche de 120m<sup>2</sup> d'activité de production.

En **AUc1**, 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher dédié à de l'artisanat et 1 place par 80m<sup>2</sup> de surface de plancher dédié à de l'industrie

Hôtels

1 place par chambre.

Restaurants

1 place pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Salles de spectacle ou de réunions

En **AUb**, 1 place pour 3 personnes.

NOTA :

- les taux s'entendent en pourcentage de la Surface de Plancher
- les surfaces s'entendent en m<sup>2</sup> de Surface de Plancher

En **AUc**, les espaces de stationnement doivent être positionnés soit à l'arrière du bâtiment, soit sur les parties latérales.

En **AUc1**, les stationnements ne devront pas être en vis-à-vis direct avec la RN94.

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain séparé du premier, par un parcours inférieur à 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L123-1-12 du Code de l'urbanisme.

### ARTICLE AUind 13 - Espaces libres et plantations

En **AUc**, les espaces non utilisés par l'assiette du bâtiment ou les places de stationnement doivent être plantés.

Tout espace non bâti devra avoir une fonction (espace végétalisé, aire de stationnement...) afin d'éviter les friches, terrains délaissés et autres usages sauvages.

Une haie arbustive d'essence locale devra être réalisée le long de la RN94.

De même, une haie d'arbres de taille moyenne et d'essence locale devra être plantée de part et d'autre des contre-allées.

Les végétaux (arbustes, arbres...) et clapiers présents sur le site devront être préservés, voire utilisés lors de la construction des bâtiments et de l'aménagement du site.

En **AUc1**, les constructions devront respecter les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation n°3 (Chapitre IV).

ARTICLE AUind 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non règlementé

## PRECISIONS CONCERNANT « LES ANNEXES »

La notion unique de « surface de plancher » (SP) est définie comme la surface couverte et fermée à l'intérieur des murs de la construction.

Depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012, elle a remplacé les notions de surfaces SHON et SHOB qui recouvraient sensiblement les surfaces habitables et non habitables.

Elle établit une distinction entre les surfaces fermées et les surfaces couvertes mais ouvertes. Des constructions de ce type, dont des annexes du type abri-voiture, généreront des m<sup>2</sup> entrant dans le calcul du CES, mais pas dans celui du COS.

### Annexes isolées/ Annexes accolées

Sur un même tènement, la notion d'annexe s'entend comme une construction en lien direct avec la construction principale préexistante.

L'annexe accolée est assimilée à une extension, ne faisant qu'augmenter le volume de la construction initiale. Elle peut être salle de bains, chambre, véranda, sas, ..., d'une manière générale agrandissement de la surface habitable, mais aussi atelier, garage, locaux techniques, jardin d'hiver, ... pouvant avoir pour conséquence d'augmenter la surface de plancher, selon la nature des locaux, dans le respect des règles, dont la destination, autorisées.

L'objectif de limitation des possibilités constructives sur un tènement est double : gérer la constructibilité en évitant une gêne vis-à-vis des voisins, et éviter la prolifération de constructions sur un même tènement.

La diminution des surfaces des parcelles constructives conduit à permettre une constructibilité limitée dans les bandes de prospect en réponse au point 1 :

La construction est possible dans des limites maximales de surface par bande de prospect et de hauteurs bien définies, qu'il s'agisse d'annexes isolées, d'annexes accolées (extensions), voire de construction principale initiale respectant les règles particulières à l'intérieur des bandes de prospect.

Le nombre de constructions autorisées, limité à 2 par tènement de moins de 1000 m<sup>2</sup> et à 3 pour les tènements de surface supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> répond au point 2.

La construction initiale, augmentée d'annexes accolées (extensions) compte pour 1 construction.

