



## Plan Local d'Urbanisme

# 4 Règlement

**Plan Local d'Urbanisme prescrit le 3 juin 2010**  
**Plan Local d'Urbanisme arrêté le 31 mai 2012**  
**Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 décembre 2012**

DEPARTEMENT DU VAR -  
**Commune de la Crau**

 **CITADIA**

# **SOMMAIRE**

**CHAPITRE 1 : Dispositions générales**

**CHAPITRE 2 : Les zones urbaines**

**CHAPITRE 3 : Les zones à urbaniser**

**CHAPITRE 4 : Les zones agricoles**

**CHAPITRE 5 : Les zones naturelles**

**CHAPITRE 6 : Dispositions particulières relatives aux risques et nuisances**

**CHAPITRE 7 : Dispositions particulières relatives aux servitudes de mixité sociale**

**CHAPITRE 8 : Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager (articles L.123-1-5.7 et L.111-3 du Code de l'Urbanisme)**

**CHAPITRE 9 : Dispositions particulières relatives aux servitudes d'attente de projet**

**CHAPITRE 10 : Annexes au règlement de la zone A**

# **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES**

**Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme.**

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de La Crau.

## **ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

1. **Les zones urbaines** dites zones U auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 2 sont:

- a/. la zone UA délimitée par un tireté est repérée par l'indice UA au plan. ;
- b/. la zone UB délimitée par un tireté est repérée par l'indice UB au plan ; elle comprend un secteur UBa, un secteur UBb et un secteur UBm.
- c/. la zone UC délimitée par un tireté est repérée par l'indice UC au plan ; elle comprend un secteur UCe et un secteur UCg
- d/. la zone UD délimitée par un tireté est repérée par l'indice UD au plan ; elle comprend un secteur Uda
- e/. la zone UH délimitée par un tireté est repéré par l'indice UH au plan ; elle comprend un secteur UHa.
- f/. la zone UL délimitée par un tireté est repérée par l'indice UL au plan, constituée d'un secteur UL1 et d'un secteur UL2.
- g/. la zone UM délimitée par un tireté est repérée par l'indice UM au plan
- h/. la zone UZ délimitée par un tireté est repérée par l'indice UZ au plan ; elle comprend des secteurs UZa, UZe et UZf.

2. **Les zones à urbaniser** dites zones AU auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 3 :

- a/. la zone 1AU, délimitée par un tireté, est repérée par l'indice 1AU, constituée d'un secteur 1AUh, d'un secteur 1AUa, d'un secteur 1AUe et d'un secteur 1AUu.
- b/. la zone 2AU délimitée par un tireté est repérée par l'indice 2AU au plan, constituée d'un secteur 2AUa, d'un secteur 2AUe, d'un secteur 2AUh et d'un secteur 2AUm au plan ;

3. **Les zones agricoles**, dites zones A, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 4 :

- a/. la zone A délimitée par un tireté est repérée par l'indice A au plan ; elle comprend un secteur Ap.

4. **Les zones naturelles**, dites zones N, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 5 sont :

- a/. la zone N délimitée par un tireté est repérée par l'indice N au plan ; elle comprend un secteur NI, un secteur Nap composé d'un sous-secteur Nap1 et Nap2, un secteur Nf, un secteur Ns, un secteur Np, 3 secteurs Nt (Nt 1, Nt2, Nt 3) et un secteur Nj.

#### 5. Les documents graphiques comportent également :

- des terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- des servitudes de mixité sociale au titre de l'article L.123-2.b du Code de l'Urbanisme,
- des servitudes d'attente de projet au titre de l'article L. 123-2.a du Code de l'Urbanisme,
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- les périmètres des secteurs concernés par un risque naturel renvoyant aux dispositions du chapitre 6,
- les éléments de paysage, bâtiments 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 L123-1-5 7. Sont identifiés :
  - le bâti remarquable ;
  - les arbres remarquables ;
  - les espaces verts protégés ;
- des zones *non aeficandi* au titre de l'article R123-11-b ;
- des secteurs interdisant le changement de destination de rez-de-chaussée commerciaux au titre de l'article L123-1-5 7bis ;
- Le bâti agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L123-3-1.

#### **ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### **ARTICLE 4 - APPLICATION DES REGLES AU REGARD DE L'ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME**

L'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme dispose dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans toutes les zones UD et leurs secteurs UDa du PLU en raison du caractère « peu dense » du tissu urbain existant et de sa sensibilité paysagère.

## **ARTICLE 5 - LEXIQUE**

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

- **Acrotère** : élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

- **Affouillement ou exhaussement de sol** :

Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 mètres carré.

Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation) lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1000 m<sup>2</sup> ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2000 tonnes (voir définition « carrière »).

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 (notamment au titre des rubriques 3.2.2.0, 3.2.6.0 et 3.3.1.0 de la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application de l'article R. 214-1 du code de l'environnement).

- **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.

- **Annexe** : bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos ....). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

- **Bassin de rétention/écrêteur** : zone de stockage des eaux pluviales, enterrée ou à ciel ouvert.

- **Cabanisation** :

« Occupation et/ou construction illicite à destination d'habitat permanent ou temporaire, de stockage ou de loisirs, sur une parcelle privée ou appartenant au domaine public ou privé d'une collectivité »

- **Clôture** : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc....

- **Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux,
- les crèches et haltes garderies,
- les établissements d'enseignement (maternelle, primaire et secondaire),
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur,
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ; cliniques, maisons de retraites (EHPAD)....,
- les établissements d'action sociale,
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
- les établissements sportifs à caractère non commercial,
- les cimetières
- les parcs d'exposition,
- les établissements médico-sociaux,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...).

- **Construction à usage d'hébergement hôtelier** : il s'agit des constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil,..).

- **Construction à usage d'artisanat** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels

- **Constructions à usage de commerces** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie « commerce » alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreront dans la catégorie « bureaux ».

- **Débit de fuite** : débit (volume par heure) autorisé à s'évacuer naturellement de la parcelle après réalisation des ouvrages de rétention des eaux.

- **Emprise au sol** : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

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

- **Espace boisé classé** :

Les PLU peuvent classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal). Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

- **Espace vert de pleine terre** : espace faisant l'objet d'aménagements paysagers sur terrain naturel, même si celui-ci a fait l'objet de déblais ou de remblais redirigés (par exemple, un jardin sur dalle n'est pas considéré comme un espace vert de pleine terre).

- **Façade d'un terrain** : limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.

- **Installation classée pour la protection de l'environnement** (soumise à déclaration ou à autorisation) :

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées, « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier.

- **Logement de fonction** : lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

- **Logement social** : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.320-5 du Code de la construction et de l'habitation.

- **Lotissement** : constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

- **Mur de soutènement** : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

- **Patio** : espace aménagé à ciel ouvert, fermé des 4 côtés.

- **Reconstruction à l'identique** :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolí depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sur l'ensemble de la commune.

Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

- **Sol naturel** : il s'agit du sol existant avant travaux.

- **Surface de plancher :**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

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

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

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

- **Terrain ou unité foncière :** ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.

## **ARTICLE 6 – MODALITE D'APPLICATION DES REGLES**

Les articles 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie (publique ou privée ouverte à la circulation publique) ou d'une emprise publique. La distance est comptée horizontalement entre le bâtiment et le point de la limite d'emprise publique la plus proche.

Il ne s'applique donc pas :

- par rapport aux limites qui séparent l'unité foncière d'un terrain public qui a une fonction autre que la circulation (exemples : école, mairie, parc ou square, cimetière...). Dans ce cas, ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent.

- par rapport aux dessertes internes des constructions sur le terrain de l'opération (allées...), sous réserve que ces dessertes ne desservent pas d'autres unités foncières ou d'autres lots existants ou à créer.

Les règles fixées aux articles 6 ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture.
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur.
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.
- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux murs de soutènement et aux clôtures

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées aux articles 6 des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).



**Les articles 7** (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) des différentes zones ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel et non apparentes à l'achèvement de la construction.
- aux débords de toiture.
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur.
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.
- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux murs de soutènement et aux clôtures

**Les articles 8** (implantation des constructions les unes par rapport aux autres) des différentes zones ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel et non apparentes à l'achèvement de la construction.
- aux débords de toiture.
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur.
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.
- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux murs de soutènement et aux clôtures

# **CHAPITRE 2 : LES ZONES URBAINES**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

### Caractère de la zone

La zone **UA** correspond au village de La Crau. Le règlement de la zone UA vise à respecter la forme urbaine privilégiant une implantation dense et continue le long des voies et la typologie traditionnelle des bâtiments.

### **ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière ;
- le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux ou artisanaux en une destination autre que le commerce ou l'artisanat est interdit sur les voies de protection du commerce et de l'artisanat repérées aux documents graphiques. Cette disposition ne s'applique en cas de changement de destination au profit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...);
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UA2 ;
- 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.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UA2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1.** Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

#### **2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances**

**Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.**

## **ARTICLE UA3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### 3.1.1. Conditions de desserte :

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 sans pouvoir être inférieures à 4 m de largeur de plate-forme. Cette disposition ne s'applique pas si les voies existantes présentent des rétrécissements ponctuels de 7 m de longueur maximum.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à :

- 6,5 mètres de largeur de plate-forme dont 1,40 m de trottoir pour les voies à double sens,
- 5 mètres de largeur de plate-forme dont 1,40 m de trottoir pour les voies à sens unique.

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 en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

## **ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1 - Eau**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

### **4.2 - Assainissement**

#### 4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, 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.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Le raccordement au réseau pluvial communal est obligatoire lorsqu'il existe.

### **4.3 - Réseaux divers**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être privilégiés en souterrain.

## **ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

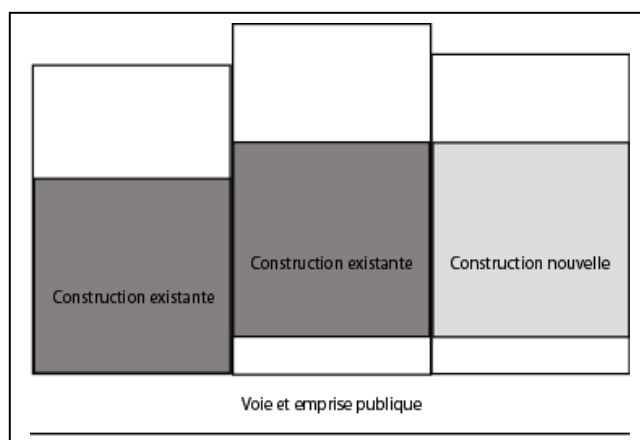
Non réglementé

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

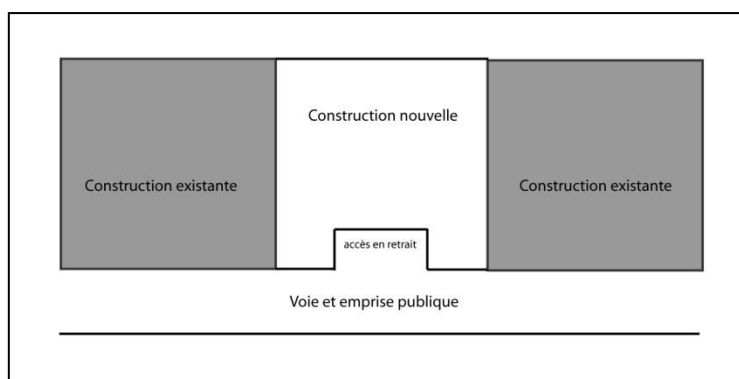
Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques.

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

- pour conserver ou créer une animation urbaine ou pour améliorer l'insertion harmonieuse du bâtiment dans le site
- le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant situé sur le fond voisin et implanté en retrait (exemple du schéma suivant).



- Lorsqu'un bâtiment est édifié à l'angle de deux voies, un retrait de 5 mètres maximum sera possible, par rapport aux voies et emprises publiques sur tout ou partie du bâtiment.
- Le bâtiment peut être implanté avec un recul maximum de 5 m par rapport à l'alignement sous réserve de la création dans ce retrait, d'un espace piétonnier ou d'un espace vert conforme aux dispositions de l'article UA13.
- Le dernier niveau bâti pourra se tenir en retrait par rapport à l'alignement dans le respect des dispositions de l'article UA10.2.  
Dans ce cas, le retrait de ce dernier étage sera au minimum de deux mètres.
- Un retrait de 2 m du dernier niveau est obligatoire pour tous bâtiments dépassant 12m de hauteur dans le respect des dispositions de l'article UA10.2.
- Les retraits ponctuels sont autorisés, pour un même bâtiment, afin de faciliter les accès au terrain (exemple du schéma suivant).



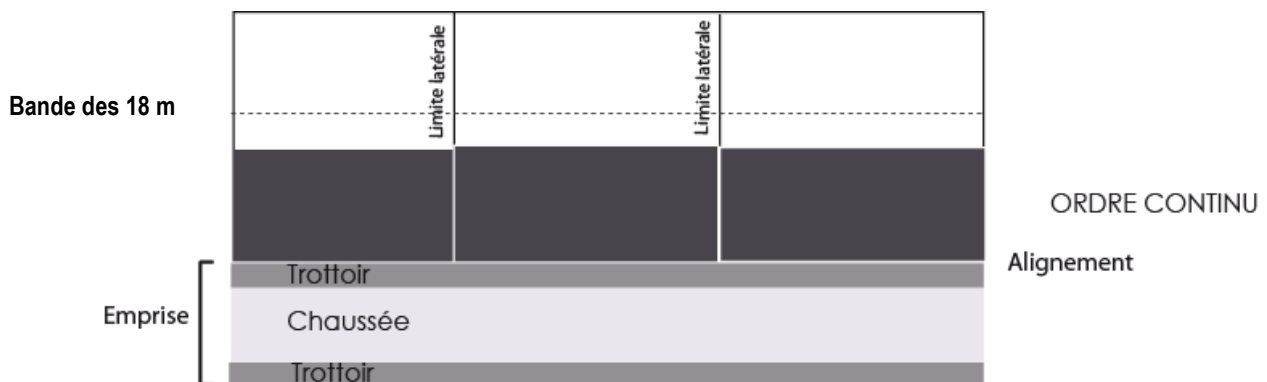
Les agrandissements de bâtiments existants, régulièrement édifiés, implantés avec des retraits différents peuvent être autorisés en retrait si elles respectent : l'alignement du bâtiment principal ou si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue.

Des implantations différentes sont possibles, d'un niveau à l'autre d'une construction, sauf par rapport aux voies principales (Avenue de la Libération, Avenue du 8 Mai, Avenue du Général de Gaulle, Avenue Jean Toucas, Avenue des Faurys, Boulevard de la République).

L'implantation des balcons en étage en débords sur le domaine public peut être admise, dans la limite de la largeur du trottoir calculée en son point le plus faible sur le confront du projet, avec un recul maximum de 1,40 m, à la condition que les règles de sécurité soient respectées.

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

**7.1.** Les bâtiments bordant une voie ou une emprise publique doivent être implantés, sur une profondeur maximale de 18m, à partir de l'alignement en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.



Nota :

-Dans le cas de bâtiments implantés en recul conformément aux dispositions de l'article UA6, la bande de 18m est comptée à partir de l'alignement du bâtiment (et non à compter de l'alignement de la voie).

**7.2.** Au-delà de cette bande de 18m, les bâtiments pourront être édifiés le long des limites séparatives selon les conditions suivantes :

- lorsque les constructions n'excèdent pas 3,20 m de hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit.
- dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sera au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces 2 points sans être inférieure à 4m.

**7.3.** En cas de création d'une voie piétonne ou d'un passage piéton, l'implantation sera possible en retrait des limites séparatives. Ce retrait ne pourra pas excéder la largeur dudit passage, sans jamais être inférieur à 2 m.

**7.4.** En cas d'espace non construit d'une longueur supérieure ou égale à 8 mètres sur une même unité foncière, il est possible de construire sur une seule limite séparative.

## **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

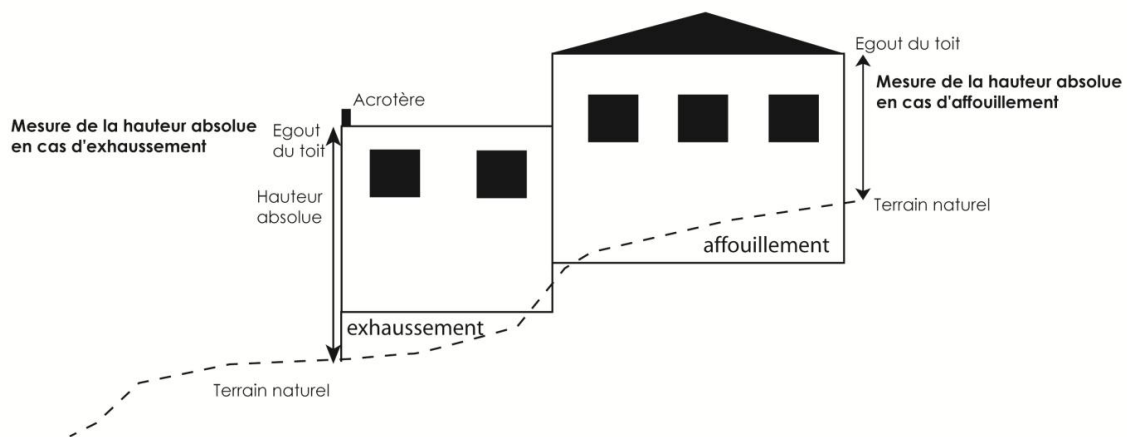
## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Conditions de mesure :**

**La hauteur absolue** d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit ou de l'égout de la terrasse.



### **10.2. Hauteur maximale**

**En zone UA**, la hauteur absolue ne peut excéder 12m. Cette hauteur peut être portée à 15m si le dernier niveau est établi en retrait de 2m minimum par rapport à la façade sur voie publique.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### Dispositions générales

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

### Les couvertures

Les toitures seront à pans et comprendront des pentes comprises entre 27 % et 35 %. Dans ce cas, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type canal, romanes présentant un aspect vieilli. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes des toitures environnantes.

Les constructions devront obligatoirement prévoir un double rang de génoises, assemblé de manière traditionnelle, et des descentes pluviales, chenaux et gouttières d'aspect zinc ou cuivre. Les dauphins de gouttières devront être réalisés avec des matériaux durs, type fonte.

L'utilisation de génoises préfabriquées est interdite.

Le garde-corps, au dernier niveau de la construction de devra pas dépasser 1,50m de hauteur et sera habillés de 2 rangs de génoises assemblés de manière traditionnelle, et recouverts de tuiles canal.

Les souches des cheminées doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation et réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop importantes.

L'intégration des climatiseurs sera étudiée de manière à ne pas être visible à partir de la voirie.

Une seule antenne de télévision extérieure sera autorisée par construction. Elle se situera en recul de plus de 3m par rapport à l'aplomb des façades.

Les paraboles devront être adossées à un ouvrage en toiture pour minimiser leur impact visuel.

Les panneaux solaires seront autorisés sur les toitures, soit apposés, soit intégrés, mais devront présenter un recul d'un mètre par rapport à l'égout du toit.

### Les façades

Elles doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone.

Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, la coloration des différents composants des ouvrages devra respecter la palette de couleurs déposée à la Mairie. Il est recommandé que la coloration des façades corresponde à un séquençage lié au parcellaire. Une bande de séparation de couleur blanche pourra être apposé entre deux couleurs.

Les menuiseries et les volets doivent être de type « traditionnel » (persiennes ou plein). Les volets roulants sont interdits sur les façades donnant sur rue.

Les dimensions et proportions des balcons et des ouvertures, doivent respecter ceux existants dans la zone.

## Les clôtures

Les clôtures tant sur la voirie que sur les limites séparatives, devront être traitées avec soin. Les brise-vue sont interdits.

Les portails seront de formes simples, d'aspect métal ou d'aspect bois ; les coffrets et boîtes aux lettres seront incorporés dans le mur de clôture.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2m (par rapport au sol naturel) enduits deux faces frotté fin, pourront être autorisés. Cette hauteur de deux mètres pourra être calculée à compter du niveau de la voie, lorsque celle-ci surplombe le terrain considéré.

## Divers

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions, les postes électriques doivent être intégrés à l'ensemble des constructions avoisinantes et harmonisés dans le choix des matériaux et des revêtements à ces constructions. Ils doivent être aussi peu visibles que possibles.

## Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables devra être privilégiée (géothermie, pompes à chaleur, chauffage à bois, eau chaude solaire notamment...) Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudié de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles ou sonores pour l'environnement.

## **ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

### **12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement**

#### 12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

#### 12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ou en versant une participation financière fixée en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.



## 12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	<b>Norme imposée</b>	<b>Dispositions particulières</b>
<b>1. Habitat</b>	1 place / 33m <sup>2</sup> de surface de plancher  1 emplacement 2 roues/ 70 m <sup>2</sup>	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinées des articles L.421-3 et R.111-4 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.  Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.  La norme indiquée doit s'entendre en dehors de la réalisation de boxes fermés.
<b>2. Hébergement hôtelier</b>	1 place / 2 chambres	
<b>3. Bureaux</b>	Non réglementé pour les bureaux de moins de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher 1 place/25 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux de plus de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher	La norme indiquée se calcule au-delà de 100 m <sup>2</sup> . Les 100 premiers m <sup>2</sup> ne donnent lieu à aucune place de stationnement.
<b>4. Commerces</b>	Non réglementé pour les commerces de moins de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher 1 place/25 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les commerces de plus de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher	La norme indiquée se calcule au-delà de 100 m <sup>2</sup> . Les 100 premiers m <sup>2</sup> ne donnent lieu à aucune place de stationnement.
<b>5. Artisanat</b>	Non réglementé pour les constructions de moins de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher. 1 place/30 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions de plus de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher.	
<b>6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser 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 et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

**ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés.

Dans le cas de recul sur l'alignement, les marges de recul doivent être aménagées en espace vert ou en place plantée d'arbres de haute tige

Ces arbres seront plantés de façon à maintenir les conditions de sécurité des accès automobiles existants ou à créer.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

**ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

### Caractère de la zone

La zone **UB** correspond aux secteurs de première couronne autour du village où est favorisée une dynamique de renouvellement urbain. Cette zone privilégie une mixité des fonctions urbaines et de l'habitat.

La zone UB comprend :

- un secteur UBa relatif à des espaces de renouvellement urbain, concernés par une servitude de projet.
- un secteur UBb relatif à des espaces où les hauteurs sont limitées.
- un secteur UBm relatif au secteur des Maunières.

### **ARTICLE UB1 - 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 constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UB2 ;
- 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.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UB2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1.** Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

#### **2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances**

**Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.**

## **ARTICLE UB3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**3.1. Définition de la desserte :** Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

### **3.1.1. Conditions de desserte :**

#### **Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UBm :**

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 sans pouvoir être inférieures à 4 m de largeur de plate-forme. Cette disposition ne s'applique pas si les voies existantes présentent des rétrécissements ponctuels de 7 m de longueur maximum.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à :

- 6,5 mètres de largeur de plate-forme dont 1,40 m de trottoir pour les voies à double sens,
- 5 mètres de largeur de plate-forme dont 1,40 m de trottoir pour les voies à sens unique.

#### **Dans le secteur UBm :**

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à :

- 7 mètres de largeur de plate-forme (trottoir inclus) pour les voies à double sens,
- 4 mètres de largeur de plate-forme (trottoir inclus) pour les voies à sens unique.

Dans l'ensemble de la zone UB et ses secteurs, les voies 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 en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

**3.2. Définition de l'accès :** l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

### **3.2.1. Conditions d'accès :**

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 (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), 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 terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions précisées ci-dessus. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aux intersections de deux voies, les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

## **ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1 - Eau**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

### **4.2 - Assainissement**

#### 4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, 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.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Le volume de ce bassin devra stocker une capacité suffisante d'eau par m<sup>2</sup> imperméabilisé de bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès privatif, stationnement revêtus...

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

### **4.3 - Réseaux divers**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être privilégiés en souterrain.

## **ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

## **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.

**6.2.** Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les constructions situées le long de l'Avenue de la Gare, qui peuvent être implantées à l'alignement
- Pour le secteur UBm, où les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de 50 centimètres minimum. Toutefois, une implantation différente pourra être autorisée, dès lors qu'un angle du bâtiment est implanté à l'alignement.
- Pour les piscines qui doivent respecter un recul minimum de 2 m ;
- Pour les abris de jardin qui peuvent s'implanter à l'alignement si leur hauteur au faîtage n'excède pas 2 m et sous réserve que les eaux pluviales soient collectées sur le terrain. En aucun cas, elles ne pourront redirigées sur le domaine public.
- Pour les terrasses non couvertes, les rampes d'accès pour les garages souterrains, les rampes handicapés et autres éléments d'accessibilité
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pouvant s'implanter soit à l'alignement soit en recul. Dans le cas de recul, ce dernier doit être de 1m minimum par rapport à l'alignement.

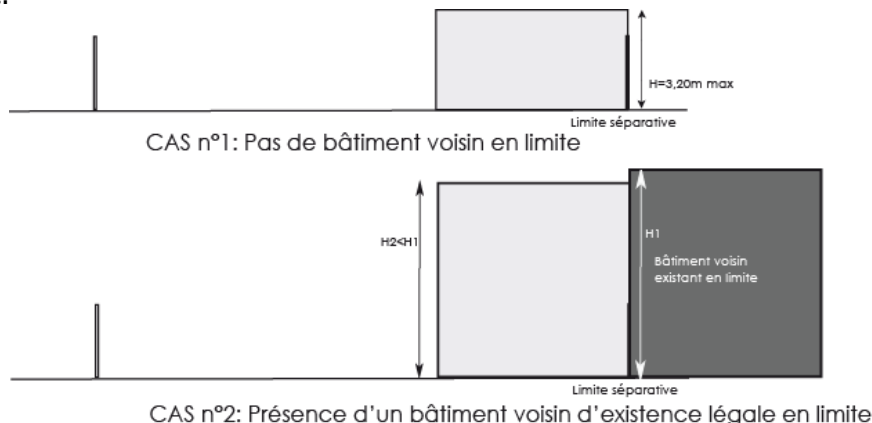
## **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.** Les constructions doivent s'implanter de telle manière que la distance par rapport à la limite séparative soit au minimum égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.

En secteur UBm, les distances sont comptées au nu de la façade, balcons non compris.

Toutefois l'implantation sur les limites séparatives est autorisée :

- dans le cas de constructions n'excédant pas 3,20m de hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit.
- dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.



**7.2.** Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ces dernières pouvant s'implanter soit en limite soit en recul. Dans le cas de recul, ce dernier doit être de 1m minimum par rapport aux limites séparatives.
- Pour les piscines dont le recul est ramené à 2m.
- Pour les terrasses non couvertes, les rampes d'accès pour les garages souterrains les rampes handicapés et autres éléments d'accessibilité

### **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UBm :

Les constructions doivent s'implanter de telle manière que la distance, comptée horizontalement entre deux constructions soit au minimum égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 4 mètres.

Dans le secteur UBm :

Les constructions doivent s'implanter de telle manière que la distance, comptée horizontalement entre deux constructions (au nu de la façade, balcon non compris) soit au minimum égale à 4 mètres.

Dans l'ensemble de la zone, cette disposition ne s'applique pas :

- pour les piscines, les abris de jardin, les terrasses non couvertes, les constructions annexes.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour les rampes d'accès pour les garages souterrains les rampes handicapés et autres éléments d'accessibilité

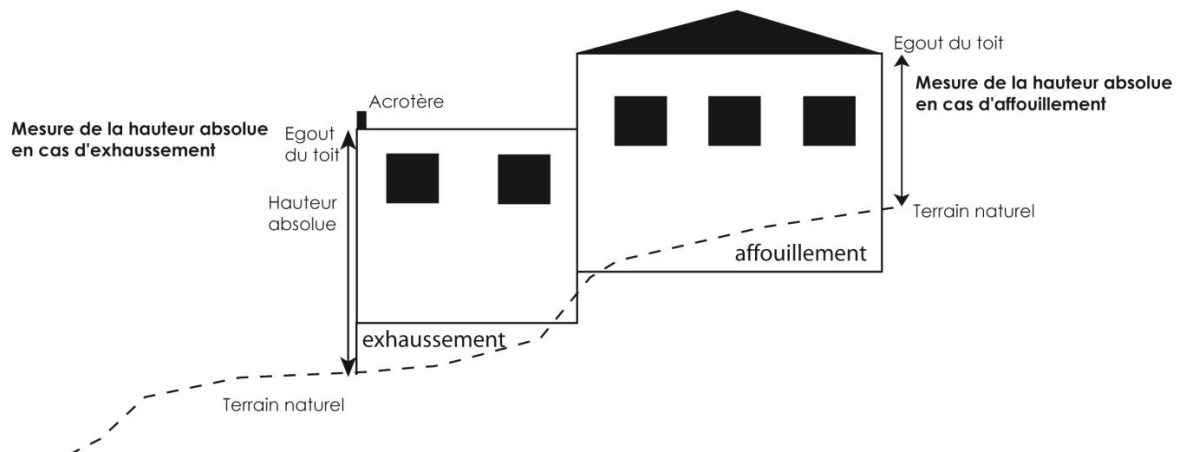
### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **10.1. Conditions de mesure :**

**La hauteur absolue** d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.



## 10.2. La hauteur de tout bâtiment ne doit pas excéder :

### En zone UB :

- 12m de hauteur absolue
- 15m de hauteur absolue pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### En secteur UBa :

- 9 m de hauteur absolue

### En secteur UBb :

- 7m de hauteur absolue
- 9m de hauteur absolue pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### En zone UBm :

- 12m de hauteur absolue. Cette hauteur peut être dépassée et portée à 15 mètres, par la création d'un niveau supplémentaire, à condition que le dernier niveau soit en retrait de 2m par rapport aux voies et emprises publiques.
- 15m de hauteur absolue pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### Dispositions générales

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.



## Façades

Toute imitation de matériaux est interdite, telle que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Sont interdits tous les enduits à forte rugosité.

Sont interdits en façade et situés au-dessus du faîtage des toitures, les climatiseurs ainsi que tous équipements techniques (paraboles, etc...).

Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, la coloration des différents composants des ouvrages devra respecter la palette de couleurs déposée à la Mairie. Il est recommandé que la coloration des façades corresponde à un séquençage lié au parcellaire. Une bande de séparation de couleur blanche pourra être apposé entre deux couleurs.

Les menuiseries et les volets doivent être de type « traditionnel » (persiennes ou plein).

Les dimensions et proportions des balcons et des ouvertures, doivent respecter ceux existants dans la zone.

Il est rappelé que les enseignes sont soumises à déclaration et doivent respecter les règlements en vigueur.

## Couvertures

Les toitures à pans comprendront des pentes comprises entre 27 % et 35 %. Dans ce cas, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type canal, romanes présentant un aspect vieilli. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes des toitures environnantes.

Les constructions devront obligatoirement prévoir un double rang de génoises, et des descentes pluviales, chenaux et gouttières d'aspect zinc ou d'aspect cuivre.

Les toitures terrasses ou de pente faible doivent être traitées avec des revêtements minéraux de qualité ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal. Dans le cas de toitures terrasses, l'ensemble des superstructures est à organiser de façon cohérente sur le plan architectural et à habiller ou à capoter ou à intégrer par un acrotère.

Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop importantes.

L'intégration des climatiseurs sera étudiée de manière à ne pas être visible à partir de la voirie.

Une seule antenne extérieure sera autorisée par construction. Elle se situera en recul de plus de 3m par rapport à l'aplomb des façades.

Les paraboles devront être adossées à un ouvrage en toiture pour minimiser leur impact visuel.

Les panneaux solaires seront autorisés sur les toitures, soit apposés, soit intégrés, mais devront présenter un recul d'un mètre par rapport à l'égout du toit.

## Les clôtures

Les clôtures tant sur la voirie que sur les limites séparatives, devront être traitées avec soin. Les portails seront de formes simples, d'aspect métal ou d'aspect bois ; les coffrets et boîtes aux lettres seront incorporés dans le mur de clôture. Les brise-vue sont interdits.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2m (par rapport au sol naturel) enduits deux faces frotté fin, pourront être autorisés. Cette hauteur de deux mètres pourra être calculée à compter du niveau de la voie, lorsque celle-ci surplombe le terrain considéré.

En cas de terrain en pente, la ligne de clôture devra suivre la pente du terrain et s'harmoniser avec l'architecture des constructions.

Afin d'obtenir une cohérence des clôtures, les projets présentés devront être élaborés en tenant compte de l'environnement direct existant ou futur.

#### Divers

Les constructions annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions.

Les postes électriques doivent être intégrés à l'ensemble des constructions avoisinantes et harmonisés dans le choix des matériaux et de revêtements à ces constructions. Ils doivent être aussi peu visibles que possible.

#### Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables devra être privilégiée (géothermie, pompes à chaleur, chauffage à bois, eau chaude solaire notamment...) Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudié de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles ou sonores pour l'environnement.

#### Implantation

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum.

### **ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des aires de retournement et des accès.

#### **12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement**

##### 12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

##### 12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ou en versant une participation financière fixée en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

## 12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	<b>Norme imposée</b>	<b>Dispositions particulières</b>
<b>1. Habitat</b>	1 place / 35m <sup>2</sup> de surface de plancher.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinées des articles L.421-3 et R.111-4 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.
<b>2. Hébergement hôtelier</b>	1 place / chambre	
<b>3. Bureaux</b>	1 place / 25m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>4. Commerces</b>	1 place/25 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>5. Artisanat</b>	1 place/80m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser 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 et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UBm, et dans le cadre d'une opération d'aménagement (lotissement, division parcellaire, permis valant division parcellaire), 75 % des places exigées devront être aménagées en places banalisées sur la voirie existante ou à créer et 25% à l'intérieur du lot sans jamais être inférieur à deux places par lot sur la voirie existante ou à créer, et une place à l'intérieur du lot.

## **ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **13.1. Dispositions générales**

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.  
Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.  
Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

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

### **13.1. Espaces verts**

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UBm, la surface des espaces verts de pleine terre doit être supérieure ou égale à 30% de la superficie totale du terrain.

### **13.2. Aires de stationnement**

Les aires de stationnement extérieur de 10 places et plus devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées. 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.

#### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

##### En zone UB :

Le COS est fixé à 0,70.

Le COS n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### En secteur UBa:

Le COS est fixé à 0,60.

Le COS n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### En secteur UBb :

Le COS est fixé à :

- 0,22 pour les commerces
- 0,50 pour les autres destinations, hors constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le COS n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### En zone UBm :

Le COS est fixé à 0,70.

Le COS n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

### Caractère de la zone

La zone **UC** correspond aux quartiers à forte dominante pavillonnaire de moyenne densité non concernés par une sensibilité paysagère ou environnementale.

La zone UC comprend :

- un secteur UCe privilégiant une mixité des fonctions urbaines
- un secteur UCg relatif aux opérations de type habitat groupé

### **ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **1.1.- En UC et UCg**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'artisanat;
- les constructions à usage de commerces autres que ceux visés à l'article UC2;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UC2 ;
- 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.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

#### **1.2.- En UCe**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'artisanat;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UC2 ;
- 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.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UC2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1.** Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

**2.2.** Les constructions à usage de commerce à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 150m<sup>2</sup>. Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur UCe.

### **2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances**

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

## **ARTICLE UC3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**3.1. Définition de la desserte :** Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains

3.1.1. Conditions de desserte :

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 sans pouvoir être inférieures à 4 m de largeur de plate-forme. Cette disposition ne s'applique pas si les voies existantes présentent des rétrécissements ponctuels de 7 m de longueur maximum.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à :

- 6,5 mètres de largeur de plate-forme dont 1,40 m de trottoir pour les voies à double sens,
- 5 mètres de largeur de plate-forme dont 1,40 m de trottoir pour les voies à sens unique.

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 en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

**3.2. Définition de l'accès :** l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès :

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 (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), 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.

## **ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1 - Eau**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

### **4.2 - Assainissement**

#### 4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

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.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Le volume de ce bassin devra stocker une capacité suffisante d'eau par m<sup>2</sup> imperméabilisé de bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès privatif, stationnement revêtus...

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

### **4.3 - Réseaux divers**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être privilégiés en souterrain.

## **ARTICLE UC5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

## **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** Les constructions doivent respecter un recul de :

- 15m minimum de l'axe des routes départementales
- 3m minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées

**6.2.** Des implantations différentes du 6.1. peuvent être admises :

- pour les bâtiments situés en secteur UCg qui peuvent s'implanter à l'alignement des voies,
- pour les piscines qui doivent respecter un recul minimum de 2 m ;
- pour les abris de jardin qui peuvent être implantés à l'alignement des voies, si leur hauteur au faitage n'excède pas 2 m ;
- pour les terrasses non couvertes, les rampes handicapés et autres éléments d'accessibilité
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pouvant s'implanter soit à l'alignement soit en recul. Dans le cas de recul, ce dernier doit être de 1m minimum par rapport à l'alignement.

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

Les constructions doivent s'implanter de telle manière que la distance par rapport à la limite séparative soit au moins égale à la demi-hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres. Pour les piscines le recul est ramené à 2m minimum.

Toutefois l'implantation sur les limites séparatives est autorisée :

- dans le cas de constructions n'excédant pas 3,20m de hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit.
- pour les terrasses non couvertes, les rampes handicapés et autres éléments d'accessibilité
- dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.
- en secteur UCg

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ces dernières pouvant s'implanter soit en limite soit en recul. Dans le cas de recul, ce dernier doit être de 1m minimum par rapport aux limites séparatives.

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

Les constructions doivent s'implanter de telle manière que la distance, comptée horizontalement entre deux constructions soit au minimum égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas :

- pour les piscines, les abris de jardin, les terrasses non couvertes, les constructions annexes.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



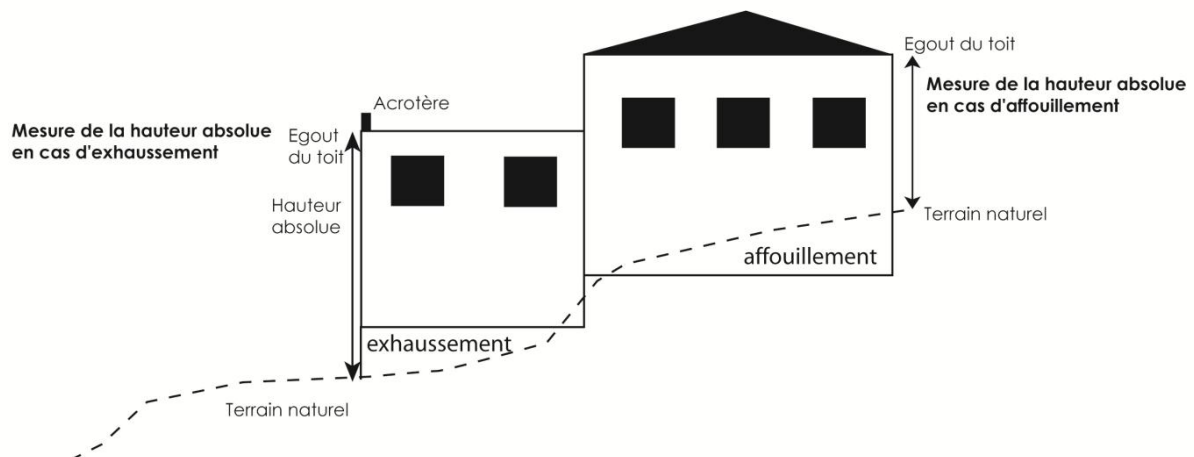
## **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Conditions de mesure :**

**La hauteur absolue** d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.



### **10.2. La hauteur de tout bâtiment ne doit pas excéder :**

- 7m de hauteur absolue
- 9m de hauteur absolue pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## **ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### Dispositions générales

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

### Implantation

Toutes les constructions et piscines devront s'adapter aux terrains – ni déblais, ni remblais autres que ceux strictement nécessaires aux constructions envisagées, en particulier pour les terrains en déclivité ou en restanques.

Les restanques constituent l'un des éléments déterminant du paysage. Il est donc recommandé de respecter le profil du terrain en y adaptant les constructions. Dans le cas où tout ou partie des restanques serait démolie, elles devront être reconstituées pour venir jouxter l'emprise des constructions ou des terrasses périphériques.

L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments (s).

### Les murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin et être en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent, le cas échéant, être agrémentés de plantations grimpantes ou de haies afin de les intégrer dans le paysage environnant. Ils ne devront pas dépasser 1,50m de haut et être construits en escaliers permettant la plantation en pied de mur. L'implantation de la construction devra respecter un recul égal à la hauteur totale du mur de soutènement afin d'éviter un effet de paroi minérale.

### Façades

Toute imitation de matériaux est interdite, telle que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Sont interdits tous les enduits à forte rugosité.

Sont interdits en façade et situés au-dessus du faîtage des toitures, les climatiseurs ainsi que tous équipements techniques (paraboles, etc...)

### Couvertures

Les toitures à pans comprendront des pentes comprises entre 27 % et 35 %. Dans ce cas, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type canal, romanes présentant un aspect vieilli. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes des toitures environnantes.

Les toitures terrasses ou de pente faible doivent être traitées avec des revêtements minéraux de qualité ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal. Dans le cas de toitures terrasses, l'ensemble des superstructures est à organiser de façon cohérente sur le plan architectural et à habiller ou à capoter ou à intégrer par un acrotère.

Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop importantes.

L'intégration des climatiseurs sera étudiée de manière à ne pas être visible à partir de la voirie.

Une seule antenne extérieure sera autorisée par construction. Elle se situera en recul de plus de 3m par rapport à l'aplomb des façades.

Les paraboles devront être adossées à un ouvrage en toiture pour minimiser leur impact visuel.

### Les clôtures

Les clôtures tant sur la voirie que sur les limites séparatives, devront être traitées avec soin. Les portails seront de formes simples, d'aspect métal ou d'aspect bois ; les coffrets et boîtes aux lettres seront incorporés dans le mur de clôture. Les brise-vue sont interdits.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2m (par rapport au sol naturel) enduits deux faces frotté fin, pourront être autorisés. Cette hauteur de deux mètres pourra être calculée à compter du niveau de la voie, lorsque celle-ci surplombe le terrain considéré.

En cas de terrain en pente, la ligne de clôture devra suivre la pente du terrain et s'harmoniser avec l'architecture des constructions.

Afin d'obtenir une cohérence des clôtures, les projets présentés devront être élaborés en tenant compte de l'environnement direct existant ou futur.

#### Divers

Les constructions annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions.

Les postes électriques doivent être intégrés à l'ensemble des constructions avoisinantes et harmonisés dans le choix des matériaux et de revêtements à ces constructions. Ils doivent être aussi peu visibles que possible.

#### Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables devra être privilégiée (géothermie, pompes à chaleur, chauffage à bois, eau chaude solaire notamment...) Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudié de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles ou sonores pour l'environnement.

### **ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des aires de retournement et des accès.

#### **12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement**

##### 12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

## **12.2. Normes de stationnement**

Stationnement des véhicules automobiles :

	<b>Norme imposée</b>	<b>Dispositions particulières</b>
<b>Habitat</b>	1 place/ 35m <sup>2</sup> de surface de plancher.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinées des articles L.421-3 et R.111-4 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.
<b>Bureaux</b>	1 place / 25m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>Hébergement hôtelier</b>	1 place / chambre	
<b>Commerces</b>	1 place / 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser 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 et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Dans le cadre d'une opération d'aménagement (lotissement, division parcellaire, permis valant division parcellaire), 75 % des places exigées devront être aménagées en places banalisées sur la voirie existante ou à créer et 25% à l'intérieur du lot sans jamais être inférieur à deux places par lot sur la voirie existante ou à créer, et une place à l'intérieur du lot.

## **ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **13.1. Dispositions générales**

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

Lorsque des plantations d'arbres sont requises sur les aires de stationnement, elles doivent comporter des arbres de haute tige.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

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

### **13.1. Espaces verts**

La surface des espaces verts de pleine terre doit être supérieure ou égale à 30% de la superficie totale du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas en secteurs UCg et UCe.

### **13.2. Aires de stationnement**

Les aires de stationnement extérieure, de 10 places et plus, devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées. 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.

## **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est fixé à :

- 0,30 en zone UC et secteur UCe
- 0,50 en secteur UCg

Le COS n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD**

### Caractère de la zone

La zone **UD** correspond à une zone majoritairement résidentielle dont la situation au regard de contraintes paysagères et/ou environnementales justifie le maintien d'un tissu urbain aéré.

La zone UD comprend un secteur UDa.

La zone UD dite « des Avocats » comprend une Orientation Particulière d'Aménagement et son urbanisation devra être compatible avec les principes définis.

### **ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions à usage de commerces et d'artisanat ;
- les constructions à usage de bureaux ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration;
- 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.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UD2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances**

**Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.**

Dans le secteur des « Avocats », les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UD1 à condition qu'elles respectent les principes d'aménagement définis dans l'orientation d'aménagement relative à ce secteur.

### **ARTICLE UD3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Rappel : Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**3.1. Définition de la desserte** : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains

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 sans pouvoir être inférieures à 4 m de largeur de plate-forme. Cette disposition ne s'applique pas si les voies existantes présentent des rétrécissements ponctuels de 7 m de longueur maximum.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à :

- 6,5 mètres de largeur de plate-forme dont 1,40 m de trottoir pour les voies à double sens,
- 5 mètres de largeur de plate-forme dont 1,40 m de trottoir pour les voies à sens unique.

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 en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

**3.2. Définition de l'accès** : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès :

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 (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Dans la mesure du possible, la création de nouveaux accès sur les routes départementales doit être limitée et le regroupement des accès doit être privilégié.

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

Dans le secteur des « Avocats », concerné par une Orientation d'Aménagement, les accès et dessertes de terrain envisagés devront être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement.

## **ARTICLE UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1 - Eau**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

### **4.2 - Assainissement**

#### 4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, 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.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur. Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

#### 4.2.2. Eaux usées – Assainissement non collectif

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.

#### 4.2.3. Eaux pluviales

RAPPEL : les projets sont soumis aux dispositions de la loi sur l'eau n°92.3 du 3/01/1992.

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Pour les projets dont la surface imperméabilisée est égale ou supérieure à 150m<sup>2</sup>, les eaux seront conservées sur le terrain. En outre, il doit être réalisé des bassins de rétention/écrêteurs dont le volume est calculé à raison de 25 litres/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée. Le débit de fuite étant de 0.75 litre/secondes pour 100m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces dispositions ne sont toutefois pas applicables aux terrains intégrés dans une opération d'aménagement ou un lotissement dont la superficie totale est supérieure à 1 hectare et qui justifie au titre de la loi sur l'eau, de la réalisation de bassins de rétention/écrêteurs.

### **4.3 - Réseaux divers**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être privilégiés en souterrain.

### **ARTICLE UD5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Rappel : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le règlement de la présente zone sont applicables sur chaque terrain issu de la division existante ou future, sans que les dispositions de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme ne soient applicables.

**5.1.- En zone UD** : Non réglementé.

**5.2.- En secteur UDa** : la superficie minimale exigée pour les nouvelles constructions est de 1200m<sup>2</sup>.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes régulièrement édifiées, implantés sur des unités foncières d'une superficie inférieure, ni aux bâtiments annexes, ni aux piscines, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Rappel : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le règlement de la présente zone sont applicables sur chaque terrain issu de la division existante ou future, sans que les dispositions de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme ne soient applicables.



**6.1.** Les bâtiments doivent respecter un recul de :

- 15m minimum de l'axe des routes départementales
- 5m minimum des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

**6.2.** Des implantations différentes du 6.1. peuvent être admises pour :

- les piscines dont le recul est ramené à 2 m minimum des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique
- pour les terrasses non couvertes, les rampes handicapés et autres éléments d'accessibilité
- pour les abris de jardin qui peuvent s'implanter à l'alignement si leur hauteur au faîtage n'excède pas 2 m et sous réserve que les eaux pluviales soient collectées sur le terrain. En aucun cas, elles ne pourront redirigées sur le domaine public.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ces dernières pouvant s'implanter soit à l'alignement soit en recul. Dans le cas de recul, ce dernier doit être de 1m minimum par rapport à l'alignement.

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

Rappel : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le règlement de la présente zone sont applicables sur chaque terrain issu de la division existante ou future, sans que les dispositions de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme ne soient applicables.

**7.1.** Les constructions doivent s'implanter de telle manière que la distance par rapport à la limite séparative soit au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 4 mètres.

**7.2.** Des implantations différentes du 7.1. peuvent être admises pour :

- les piscines dont le recul est ramené à 2 m minimum des limites séparatives
- pour les terrasses non couvertes, les rampes handicapés et autres éléments d'accessibilité
- les annexes dont l'implantation est possible en limites séparatives si leur hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit n'excède pas 3,20 m.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ces dernières pouvant s'implanter soit en limite soit en recul. Dans le cas de recul, ce dernier doit être de 1m minimum par rapport aux limites séparatives.

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

Rappel : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le règlement de la présente zone sont applicables sur chaque terrain issu de la division existante ou future, sans que les dispositions de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme ne soient applicables.

Les constructions doivent s'implanter de telle manière que la distance, comptée horizontalement entre deux constructions soit au minimum égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas :

- pour les piscines, les abris de jardin, les terrasses non couvertes, les constructions annexes.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

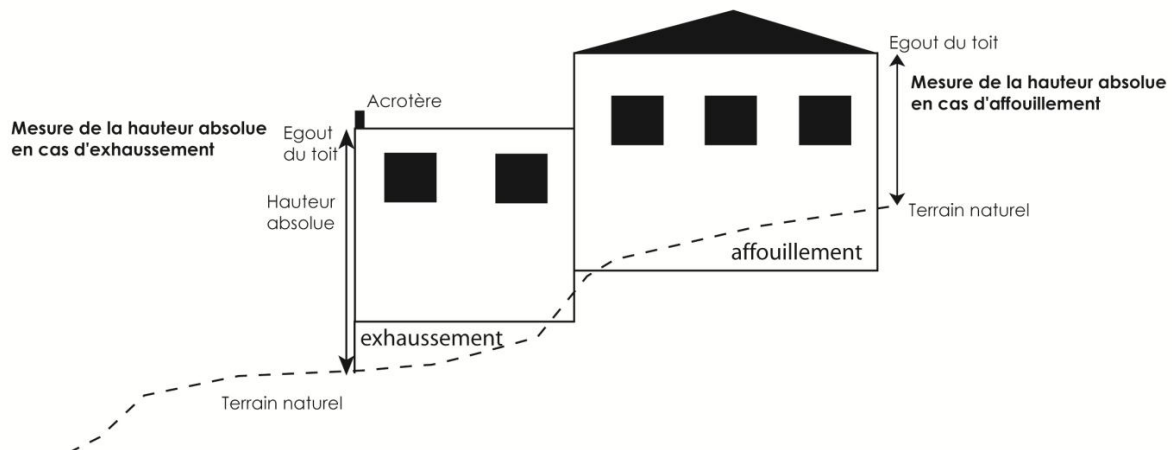
## **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Conditions de mesure :**

**La hauteur absolue** d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.



### **10.2. La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder :**

- 7m de hauteur absolue
- 9m de hauteur absolue pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### Dispositions générales

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

### Implantation

Toutes les constructions et piscines devront s'adapter aux terrains – ni déblais, ni remblais autres que ceux strictement nécessaires aux constructions envisagées, en particulier pour les terrains en déclivité ou en restanques.

Les restanques constituent l'un des éléments déterminant du paysage. Il est donc recommandé de respecter le profil du terrain en y adaptant les constructions. Dans le cas où tout ou partie des restanques serait démolie, elles devront être reconstituées pour venir jouxter l'emprise des constructions ou des terrasses périphériques.

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 conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments (s).

#### Les murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin et être en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent, le cas échéant, être agrémentés de plantations grimpantes ou de haies afin de les intégrer dans le paysage environnant. Ils ne devront pas dépasser 1,50m de haut et être construits en escaliers permettant la plantation en pied de mur.

L'implantation de la construction devra respecter un recul égal à la hauteur totale du mur de soutènement afin d'éviter un effet de paroi minérale.

#### Façades

Toute imitation de matériaux est interdite, telle que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Sont interdits tous les enduits à forte rugosité.

Sont interdits en façade et situés au-dessus du faîtage des toitures, les climatiseurs ainsi que tous équipements techniques (paraboles, etc...)

Sont interdits en façade et situés au-dessus du faîtage des toitures, les climatiseurs ainsi que tous équipements techniques (paraboles, etc...)

#### Couvertures

Les toitures à pans comprendront des pentes comprises entre 27 % et 35 %. Dans ce cas, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type canal, romanes présentant un aspect vieilli. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes des toitures environnantes.

Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop importantes.

Les toitures terrasses ou de pente faible doivent être traitées avec des revêtements minéraux de qualité ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal. Dans le cas de toitures terrasses, l'ensemble des superstructures est à organiser de façon cohérente sur le plan architectural et à habiller ou à capoter ou à intégrer par un acrotère.

L'intégration des climatiseurs sera étudiée de manière à ne pas être visible à partir de la voirie.

Une seule antenne de télévision extérieure sera autorisée par construction. Elle se situera en recul de plus de 3m par rapport à l'aplomb des façades.

Les paraboles devront être adossées à un ouvrage en toiture pour minimiser leur impact visuel.

#### Les clôtures

Les clôtures tant sur la voirie que sur les limites séparatives, devront être traitées avec soin. Leur détail sera joint à la demande de permis de construire ou déclaration préalable.

Les portails seront de formes simples, d'aspect métal ou d'aspect bois ; les coffrets et boîtes aux lettres seront incorporés dans le mur de clôture.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2m (par rapport au sol naturel) enduits deux faces frotté fin, pourront être autorisés. A titre exceptionnel, cette hauteur de deux mètres pourra être calculée à compter du niveau de la voie, lorsque celle-ci surplombe le terrain considéré. Les brise-vue sont interdits.

En cas de terrain en pente, la ligne de clôture devra suivre la pente du terrain et s'harmoniser avec l'architecture des constructions.

Afin d'obtenir une cohérence des clôtures, les projets présentés devront être élaborés en tenant compte de l'environnement direct existant ou futur. Des adaptations pourront être demandés par la Commune afin d'aboutir à un ensemble cohérent et esthétique.

#### Divers

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions.

Les postes électriques doivent être intégrés à l'ensemble des constructions avoisinantes et harmonisés dans le choix des matériaux et de revêtements à ces constructions. Ils doivent être aussi peu visibles que possible.

#### Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables devra être privilégiée (géothermie, pompes à chaleur, chauffage à bois, eau chaude solaire notamment...) Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudié de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles ou sonores pour l'environnement.

### **ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des aires de retournement et des accès.

#### **12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement**

##### Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

## 12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	<b>Norme imposée</b>	<b>Dispositions particulières</b>
<b>Habitat</b>	1 place / 35m <sup>2</sup> .	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinées des articles L.421-3 et R.111-4 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.  Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
<b>Hébergement hôtelier</b>	1 place / chambre	
<b>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser 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 et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Dans le cadre d'une opération d'aménagement (lotissement, division parcellaire, permis valant division parcellaire), 75 % des places exigées devront être aménagées en places banalisées sur la voirie existante ou à créer et 25% à l'intérieur du lot sans jamais être inférieur à deux places par lot sur la voirie existante ou à créer, et une place à l'intérieur du lot.

### **ARTICLE UD 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Rappel : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le règlement de la présente zone sont applicables sur chaque terrain issu de la division existante ou future, sans que les dispositions de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme ne soient applicables.

#### **13.1. Dispositions générales**

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

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

### **13.2. Espaces verts**

La surface des espaces verts de pleine terre des lots à bâtir doit être supérieure ou égale à 80% de la superficie totale du terrain.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- les piscines non couvertes
- les terrasses non couvertes

### **13.3. Aires de stationnement**

Les aires de stationnement extérieur de 10 places et plus devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées. 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

## **ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Rappel : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le règlement de la présente zone sont applicables sur chaque terrain issu de la division existante ou future, sans que les dispositions de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme ne soient applicables.

**14.1.** Le COS est fixé à 0,15.

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Le COS n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH**

### Caractère de la zone

La zone **UH** correspond aux différents hameaux de la commune.

**La zone UH comprend un secteur UHa qui correspond au hameau de Notre-Dame.**

### **ARTICLE UH1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UH2.

### **ARTICLE UH2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

L'aménagement et la réfection des constructions existantes à usage d'habitation à l'approbation du PLU, à condition de s'inscrire dans la limite des volumes existants.

À l'exception du secteur UHa, l'aménagement des patios sont autorisés ainsi que la réalisation d'annexes non closes dans la limite d'une seule extension de 30 m<sup>2</sup> par unité foncière et à condition de ne pas dénaturer le caractère patrimonial et architectural des hameaux.

Les ouvrages techniques divers à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances**

**Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.**

### **ARTICLE UH3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Aux intersections de deux voies, les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

## **ARTICLE UH4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1 - Eau**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

### **4.2 - Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif**

Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, 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.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

Le raccordement au réseau pluvial communal est obligatoire lorsqu'il existe.

### **4.3 - Réseaux divers**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante. Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être privilégiés en souterrain.

## **ARTICLE UH 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

## **ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions pourront être implantées, soit à l'alignement, soit en retrait avec un recul minimum d'un mètre. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement des locaux ou patios existants.

## **ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront être implantées, soit en limite séparative, soit en retrait avec un recul minimum d'un mètre.

Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement des locaux ou patios existants.

## **ARTICLE UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé



## **ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**La hauteur absolue** d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

**En zone UH et dans le secteur UHa**, la hauteur ne peut excéder la hauteur des bâtiments existants.

## **ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### Dispositions générales

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

### **11.1. En UH**

#### Les couvertures

Les toitures seront à pans et comprendront des pentes comprises entre 27 % et 35 %, ou identiques à l'existant. Dans ce cas, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type canal, romanes présentant un aspect vieilli. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes des toitures environnantes.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les constructions devront obligatoirement prévoir un double rang de génoises, assemblé de manière traditionnelle, et des descentes pluviales, chenaux et gouttières d'aspect zinc ou cuivre. Les dauphins de gouttières devront être réalisés avec des matériaux durs, type fonte.

L'utilisation de génoises préfabriquées est interdite.

Les souches des cheminées doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation et réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop importantes.

L'intégration des climatiseurs sera étudiée de manière à ne pas être visible à partir de la voirie.

Une seule antenne de télévision extérieure sera autorisée par construction. Elle se situera en recul de plus de 3m par rapport à l'aplomb des façades.

Les paraboles devront être adossées à un ouvrage en toiture pour minimiser leur impact visuel.

Les panneaux solaires seront autorisés sur les toitures, soit apposés, soit intégrés, mais devront présenter un recul d'un mètre par rapport à l'égout du toit.

### Les façades

Elles doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone.

Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, la coloration des différents composants des ouvrages devra respecter la palette de couleurs déposée à la Mairie. Il est recommandé que la coloration des façades corresponde à un séquençage lié au parcellaire. Une bande de séparation de couleur blanche pourra être apposé entre deux couleurs.

Les menuiseries et les volets doivent être de type « traditionnel » (persiennes ou plein). Les volets roulants sont interdits sur les façades donnant sur rue.

Les dimensions et proportions des balcons et des ouvertures, doivent respecter ceux existants dans la zone.

### Les clôtures

Les clôtures tant sur la voirie que sur les limites séparatives, devront être traitées avec soin. Les brise-vue sont interdits.

Les portails seront de formes simples, d'aspect métal ou d'aspect bois ; les coffrets et boîtes aux lettres seront incorporés dans le mur de clôture.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2m (par rapport au sol naturel) enduits deux faces frotté fin, pourront être autorisés. Cette hauteur de deux mètres pourra être calculée à compter du niveau de la voie, lorsque celle-ci surplombe le terrain considéré.

### Divers

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions, les postes électriques doivent être intégrés à l'ensemble des constructions avoisinantes et harmonisés dans le choix des matériaux et des revêtements à ces constructions. Ils doivent être aussi peu visibles que possibles.

### Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables devra être privilégiée (géothermie, pompes à chaleur, chauffage à bois, eau chaude solaire notamment...) Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudié de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles ou sonores pour l'environnement.

## **11.2. En zone UHa**

### Les couvertures

Les toitures seront à pans et comprendront des pentes comprises entre 27 % et 35 %, identiques à l'existant. Dans ce cas, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type canal, romanes présentant un aspect vieilli, identique à l'existant. Les panneaux solaires sont interdits.

Les constructions devront obligatoirement conserver les génoises à l'identique du bâti existant.

Les souches des cheminées doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation et réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop importantes.

L'intégration des climatiseurs et des paraboles sera étudiée de manière à ne pas être visible à partir de la voirie. Les éléments techniques sont interdits en façade.

### Les façades

Elles doivent être réalisées avec des pierres ou appareillages de pierre identiques à l'existant. Les enduits sont proscrits.

### Les ouvertures

Les proportions devront respecter l'architecture du hameau.

Les volets roulants sont interdits.

Les coloris des menuiseries extérieures seront identiques à l'existant.

### Les clôtures

Les clôtures tant sur la voirie que sur les limites séparatives, devront être traitées avec soin. Leur conception sera soumise à l'avis de l'architecte de la commune, leur détail sera donc joint à la demande d'autorisation. Les pierres et l'appareillage utilisés pour les clôtures seront identiques à l'existant.

Les brise-vue sont interdits.

Les portails seront de formes simples, d'aspect métal ou d'aspect bois ; les coffrets et boîtes aux lettres seront incorporés dans le mur de clôture.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2m (par rapport au sol naturel) enduits deux faces frotté fin, pourront être autorisés. Cette hauteur de deux mètres pourra être calculée à compter du niveau de la voie, lorsque celle-ci surplombe le terrain considéré.

### Divers

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions, les postes électriques doivent être intégrés à l'ensemble des constructions avoisinantes et harmonisés dans le choix des matériaux et des revêtements à ces constructions. Ils doivent être aussi peu visibles que possibles.

### Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables devra être privilégiée (géothermie, pompes à chaleur, chauffage à bois, eau chaude solaire notamment...) Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudié de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles ou sonores pour l'environnement.

## **ARTICLE UH 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

## **ARTICLE UH 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés.

Dans le cas de recul sur l'alignement, les marges de recul doivent être aménagées en espace vert ou en place planté par des arbres de haute tige

## **ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL**

### Caractère de la zone

La zone **UL** correspond à une zone d'hébergement touristique.

Elle comprend deux secteurs :

- le secteur UL1 relatif au camping Holiday Giavis
- le secteur UL2 relatif au camping du Pinédou

### **ARTICLE UL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UL2 sont interdites.

### **ARTICLE UL2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux campings existants à condition de s'inscrire harmonieusement dans le site

Les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs

### Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

### **ARTICLE UL3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Rappel : Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

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.

Aux intersections de deux voies, les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

## **ARTICLE UL 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1 - Eau**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

### **4.2 - Assainissement**

#### Eaux usées – Assainissement collectif

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.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

## **ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

## **ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les bâtiments doivent être implantés à :

- 15m minimum de l'axe des routes départementales.
- 5m minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques

Des implantations différentes. peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Ces dernières pouvant s'implanter soit à l'alignement soit en recul. Dans le cas de recul, ce dernier doit être de 1m minimum par rapport à l'alignement.

## **ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les bâtiments doivent respecter une distance minimale de 5m par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. ces dernières pouvant s'implanter soit en limite soit en recul. Dans le cas de recul, ce dernier doit être de 1m minimum par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

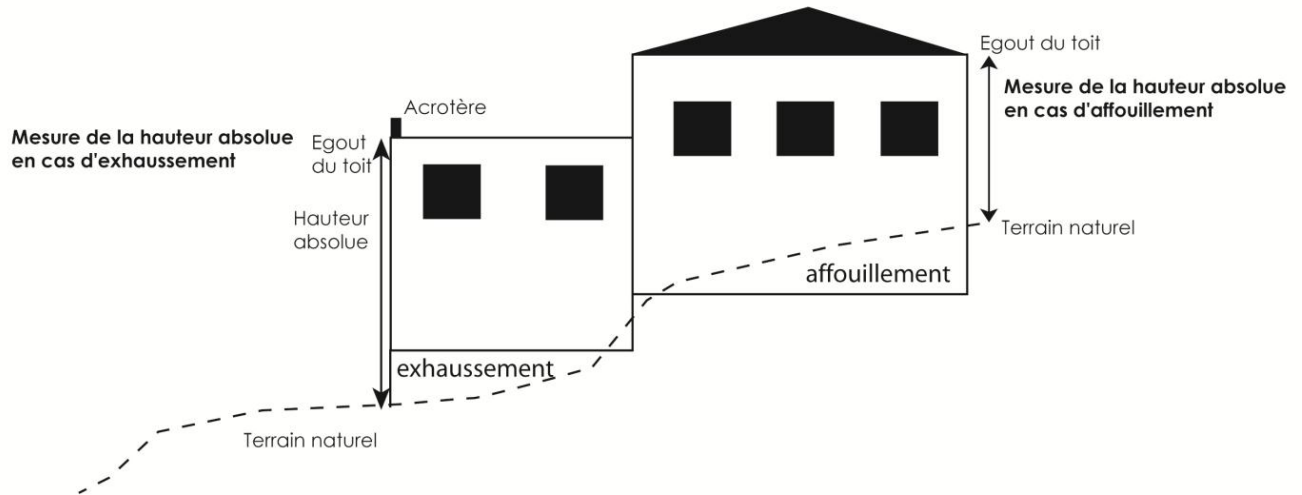
Non réglementé

## **ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.



La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 3 m pour les HLL, 6 m de hauteur pour les autres constructions, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et général, qui sont limités à 8 mètres de hauteur absolue.

## **ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent s'implanter au plus près du terrain naturel sans terrassement inutile. Elles doivent contribuer à l'harmonie de leur environnement, par les bonnes proportions de leurs volumes et de leurs éléments, ainsi que par la qualité des matériaux mis en œuvre et par le choix des couleurs employées pour leur embellissement.

Les brise-vue sont interdits.

## **ARTICLE UL 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement de l'ensemble des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

## **ARTICLE UL 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur notamment par la mise en place d'un périmètre de protection du système racinaire (d'1,5m minimum à partir du tronc) où toute modification du terrain naturel ou affouillement sera évité, et, durant la phase chantier, où toute circulation d'engin ou stockage de matériaux sera proscrite.

#### **ARTICLE UL14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est fixé à :

En UL1 : 0,10.

En UL 2 : 0,20

Le COS n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM**

### Caractère de la zone

La zone **UM** correspond au Domaine Militaire.

### **ARTICLE UM1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'artisanat ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions à usage de commerces ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- 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.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme, autres que celles visées à l'article UM2.

### **ARTICLE UM2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- les occupations et utilisations du sol, y compris les logements de fonction à condition d'être liées ou nécessaires aux activités de la Défense Nationale.
- les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas compromettre les activités de la Défense Nationale.
- les abris pour animaux à condition de ne pas compromettre les activités de la Défense Nationale.

### **ARTICLE UM3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non réglementé.

### **ARTICLE UM 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Non réglementé.

### **ARTICLE UM 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

### **ARTICLE UM 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit respecter un recul de 1m minimum.



## **ARTICLE UM 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives, soit respecter un recul de 1m minimum.

## **ARTICLE UM 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

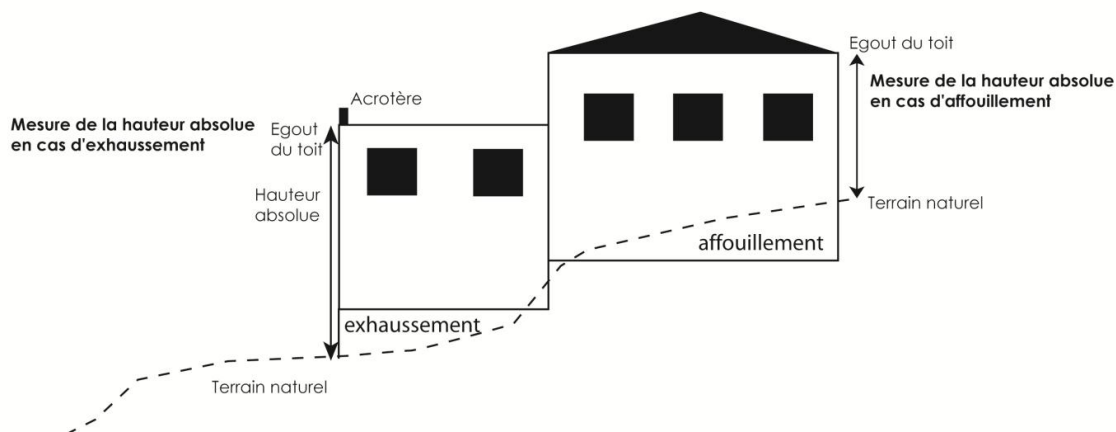
Non réglementé

## **ARTICLE UM 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE UM 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**La hauteur absolue** d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.



**La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder 9 m de hauteur absolue.**

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages ou installations liés à la Défense Nationale (y compris logements de fonction ou entrepôts liés à l'activité de la Défense Nationale).

## **ARTICLE UM 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et aux vestiges ou sites archéologiques.

## **ARTICLE UM 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des aires de retournement et des accès.

### **12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement**

#### Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

### **12.2. Normes de stationnement**

Stationnement des véhicules automobiles :

	<b>Norme imposée</b>	<b>Dispositions particulières</b>
<b>Bureaux</b>	1 place / 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Cette règle ne s'applique pas pour les bureaux liés aux activités de la Défense Nationale.
<b>Entrepôts</b>	1 place / 400 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Cette règle ne s'applique pas pour les entrepôts liés aux activités de la Défense Nationale.

Pour les autres destinations, le stationnement n'est pas réglementé.

## **ARTICLE UM 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Non règlementé.

### **ARTICLE UM14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1.** Le COS est fixé à 0,10 pour les bureaux et les entrepôts non liés aux activités de la Défense Nationale ;

**14.2.** Le COS n'est pas réglementé pour les autres destinations, y compris pour les activités ou logements de fonction liés à la Défense Nationale.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ**

### Caractère de la zone

La zone **UZ** correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités économiques.

La zone UZ comprend :

- un secteur UZa correspondant à une dominante artisanale
- un secteur UZe correspondant à une dominante tertiaire.
- un secteur UZf correspondant à un secteur à la Grande Tourrache

### **ARTICLE UZ1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **1.1.- En zone UZ et secteurs UZf et UZa**

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions à usage d'habitation autres que mentionnées à l'article UZ2 ;
- 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.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme, autres que celles visées à l'article UZ2.

#### **1.2.- En secteur UZe**

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions à usage d'habitation autres que mentionnées à l'article UZ2 ;
- 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.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme, autres que celles visées à l'article UZ2.

### **ARTICLE UZ2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

En zone UZ, et au sein des secteurs UZe, UZf et UZa, les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des activités autorisées à condition que le logement soit intégré dans le volume bâti et dans la limite de 120m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les logements de fonction ne pourront être annexés d'une piscine.

## Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

## **ARTICLE UZ3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Rappel : Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**3.1. Définition de la desserte** : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains

3.1.1. Conditions de desserte :

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 sans pouvoir être inférieures à 6.5 m de largeur de plate-forme.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 8 mètres de largeur de plate-forme dont 1,40 m de trottoir.

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 en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

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 par la réalisation de pans coupés.

**3.2. Définition de l'accès** : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès :

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 (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), 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.

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 20%, les voies d'accès devront tenir compte des courbes de niveau et ne devront pas entraîner de mouvement de sol important. Si pour des raisons techniques et foncières, l'accès privatif ne peut s'établir parallèlement aux courbes de niveau, le tracé sera réduit au minimum, ce qui nécessitera l'implantation de la construction au plus près de la voie d'accès.

## **ARTICLE UZ 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1 - Eau**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

### **4.2 - Assainissement**

#### 4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

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.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Les eaux résiduaires industrielles sont, si nécessaires soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Le volume de ce bassin devra stocker une capacité suffisante d'eau par m<sup>2</sup> imperméabilisé de bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès privatif, stationnement revêtus...

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

### **4.3 - Réseaux divers**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être privilégiés en souterrain.

## **ARTICLE UZ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

## **ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** Les constructions doivent être implantés à :

- 15m minimum de l'axe des routes départementales
- 5m minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques

**6.2.** Des implantations différentes du 6.1. peuvent être admises pour :

- pour les terrasses non couvertes, les rampes handicapés et autres éléments d'accessibilité
- pour les abris de jardin qui peuvent s'implanter à l'alignement si leur hauteur au faîtage n'excède pas 2 m et sous réserve que les eaux pluviales soient collectées sur le terrain. En aucun cas, elles ne pourront redirigées sur le domaine public.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pouvant s'implanter soit à l'alignement soit en recul. Dans le cas de recul, ce dernier doit être de 1m minimum par rapport à l'alignement.

## **ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.** Les constructions doivent respecter une distance minimale de 4m par rapport aux limites séparatives.

**7.2.** Des implantations différentes du 7.1. peuvent être admises :

- pour les terrasses non couvertes, les rampes handicapés et autres éléments d'accessibilité
- pour les annexes qui pourront s'implanter en limite si leur hauteur ne dépasse pas 3,2m.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ces dernières pouvant s'implanter soit en limite soit en recul. Dans le cas de recul, ce dernier doit être de 1m minimum par rapport aux limites séparatives.
- pour les constructions jumelées qui pourront s'implanter en limites séparatives,

## **ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

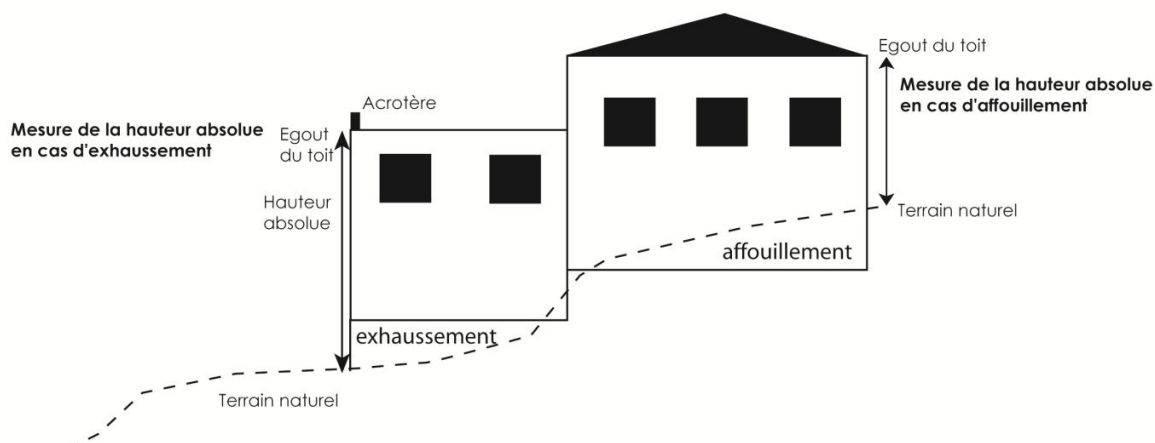
L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% en UZ, UZa et UZe

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% en secteur UZf

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

## **ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.



### **La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder :**

- 10 m de hauteur absolue en UZa et UZe, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur ne devra pas dépasser 12 m de hauteur absolue.
- 12m de hauteur absolue en secteur UZ et UZf

## **ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### Dispositions générales

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

### Implantation

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum.

### Façades

Toute imitation de matériaux est interdite, telle que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Sont interdits tous les enduits à forte rugosité.

Sont interdits en façade et situés au-dessus du faîtage des toitures, les climatiseurs ainsi que tous équipements techniques (paraboles, etc...)

### Couvertures

Les toitures à pans comprendront des pentes comprises entre 27 % et 35 %. Dans ce cas, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type canal, romanes présentant un aspect vieilli. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes des toitures environnantes.

Les toitures terrasses ou de pente faible doivent être traitées avec des revêtements minéraux de qualité ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal. Dans le cas de toitures terrasses, l'ensemble des superstructures est à organiser de façon cohérente sur le plan architectural et à habiller ou à capoter ou à intégrer par un acrotère.

Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop importantes.

L'intégration des climatiseurs sera étudiée de manière à ne pas être visible à partir de la voirie. Les antennes de télévision seront placées à l'intérieur des combles, sauf impossibilité technique prouvée par le pétitionnaire. Dans ce cas, une seule antenne extérieure sera autorisée par construction. Elle se situera en recul de plus de 3m par rapport à l'aplomb des façades. Les paraboles devront être adossées à un ouvrage en toiture pour minimiser leur impact visuel.

### Les clôtures

Les clôtures tant sur la voirie que sur les limites séparatives, devront être traitées avec soin. Les brise-vue sont interdits.

Les portails seront de formes simples, d'aspect métal ou d'aspect bois ; les coffrets et boîtes aux lettres seront incorporés dans le mur de clôture.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2m (par rapport au sol naturel) enduits deux faces frotté fin, pourront être autorisés. Cette hauteur de deux mètres pourra être calculée à compter du niveau de la voie, lorsque celle-ci surplombe le terrain considéré.

En cas de terrain en pente, la ligne de clôture devra suivre la pente du terrain et s'harmoniser avec l'architecture des constructions.

Afin d'obtenir une cohérence des clôtures, les projets présentés devront être élaborés en tenant compte de l'environnement direct existant ou futur.

### Divers

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions.

Les postes électriques doivent être intégrés à l'ensemble des constructions avoisinantes et harmonisés dans le choix des matériaux et de revêtements à ces constructions.

Les murs de soutènement avant travaux rendus nécessaires par la configuration du terrain devront être construits dans les règles de l'art.

### Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables devra être privilégiée (géothermie, pompes à chaleur, chauffage à bois, eau chaude solaire notamment...) Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudié de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles ou sonores pour l'environnement.



## **ARTICLE UZ 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des aires de retournement et des accès.

### **12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement**

#### Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (SURFACE DE PLANCHER) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

### **12.2. Normes de stationnement**

Stationnement des véhicules automobiles :

	<b>Norme imposée</b>
<b>Hébergement hôtelier</b>	1 place / chambre
<b>Bureaux</b>	1 place / 35m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Commerces</b>	1 place/35m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Artisanat</b>	1 place/80m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Entrepôts</b>	1 place/400m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser 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 et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable
<b>Industrie</b>	1 place / 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Logements de fonction</b>	1 place / 35 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser 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 et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

Dans le cadre d'une opération d'aménagement (lotissement, division parcellaire, permis valant division parcellaire), 75 % des places exigées devront être aménagées en places banalisées sur la voirie existante ou à créer et 25% à l'intérieur du lot sans jamais être inférieur à deux places par lot sur la voirie existante ou à créer, et une place à l'intérieur du lot.

## **ARTICLE UZ 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **Traitement de la marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques**

La bande laissée libre de toute construction en façade des voies publiques doit faire l'objet d'un traitement spécifique :

- haie d'alignement d'arbres de haute tige pour mettre en valeur les façades
- haie végétale dense d'espèces persistantes pour masquer des dépôts et citernes.

### **Aires de stationnement**

Les aires de stationnement extérieur de 10 places et plus devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées. 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.

## **ARTICLE UZ14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1.** Le COS est fixé à :

- 0,60 en zone UZ, en secteur UZa et UZf.
- 0,90 en secteur UZe.

**14.2.** Le COS n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

# **CHAPITRE 3 : LES ZONES A URBANISER**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa**

### Caractère de la zone

La zone **1AUa** correspond à la zone à urbaniser dite de Gavary, destinée à accueillir des activités économiques mixtes et comprend une Orientation d'Aménagement.

### **ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 1AUa2.
- 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.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 1AUa 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1.** Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1AUa1 à condition qu'elles respectent les principes d'aménagement définis dans l'orientation d'aménagement relative à ce secteur.

**2.2.** L'extension des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles respectent les principes d'aménagement définis dans l'orientation d'aménagement relative à ce secteur et sous réserve :

- que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50m<sup>2</sup>
- que pour les constructions à usage d'habitation, le projet ne conduise pas (et dans la limite d'une seule extension) à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les piscines sur les unités foncières bâties à la date d'approbation du PLU et sous réserve de respecter les principes d'aménagement définis dans l'orientation d'aménagement relative à ce secteur.

Les constructions annexes des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, non constitutives de surface de plancher dans la limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve de respecter les principes d'aménagement définis dans l'orientation d'aménagement relative à ce secteur.

**2.3.** Les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des activités autorisées à condition que le logement soit intégré dans le volume bâti et dans la limite de 120m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les logements de fonction ne pourront être annexés d'une piscine.

**2.4.** Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

## Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

### **ARTICLE 1AUa 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Rappel : Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**3.1. Définition de la desserte :** Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains

3.1.1. Conditions de desserte :

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 8 mètres de largeur de plate-forme dont 1,40 m de trottoir. 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 en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

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 par la réalisation de pans coupés.

**3.2. Définition de l'accès :** l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès :

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 (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Un seul accès sera admis sur la RD98 pour la desserte de la zone, dans le respect des principes d'aménagement définis pour ce secteur.

### **ARTICLE 1AUa 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1 - Eau**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

## **4.2 - Assainissement**

### 4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

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.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Les eaux résiduaires industrielles sont, si nécessaires soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

### 4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Le volume de ce bassin devra stocker une capacité suffisante d'eau par m<sup>2</sup> imperméabilisé de bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès privatif, stationnement revêtus...

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

## **4.3 - Réseaux divers**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être privilégiés en souterrain.

## **ARTICLE 1AUa 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** Les constructions doivent être implantés à :

- 15m minimum de l'axe des routes départementales
- 5m minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques

**6.2.** Des implantations différentes du 6.1. peuvent être admises pour :

- pour les piscines dont le recul est ramené à 2 m
- pour les terrasses non couvertes, les rampes handicapés et autres éléments d'accessibilité

- pour les abris de jardin qui peuvent s'implanter à l'alignement si leur hauteur au faîtage n'excède pas 2 m et sous réserve que les eaux pluviales soient collectées sur le terrain. En aucun cas, elles ne pourront redirigées sur le domaine public.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pouvant s'implanter soit à l'alignement soit en recul. Dans le cas de recul, ce dernier doit être de 1m minimum par rapport à l'alignement.

#### **ARTICLE 1AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.** Les constructions doivent respecter une distance minimale de 4m par rapport aux limites séparatives.

**7.2.** Des implantations différentes du 7.1. peuvent être admises :

- pour les terrasses non couvertes, les piscines, les rampes handicapés et autres éléments d'accessibilité
- pour les annexes qui pourront s'implanter en limite si leur hauteur ne dépasse pas 3,2m.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ces dernières pouvant s'implanter soit en limite soit en recul. Dans le cas de recul, ce dernier doit être de 1m minimum par rapport aux limites séparatives.
- pour les constructions jumelées qui pourront s'implanter en limites séparatives,

#### **ARTICLE 1AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé.

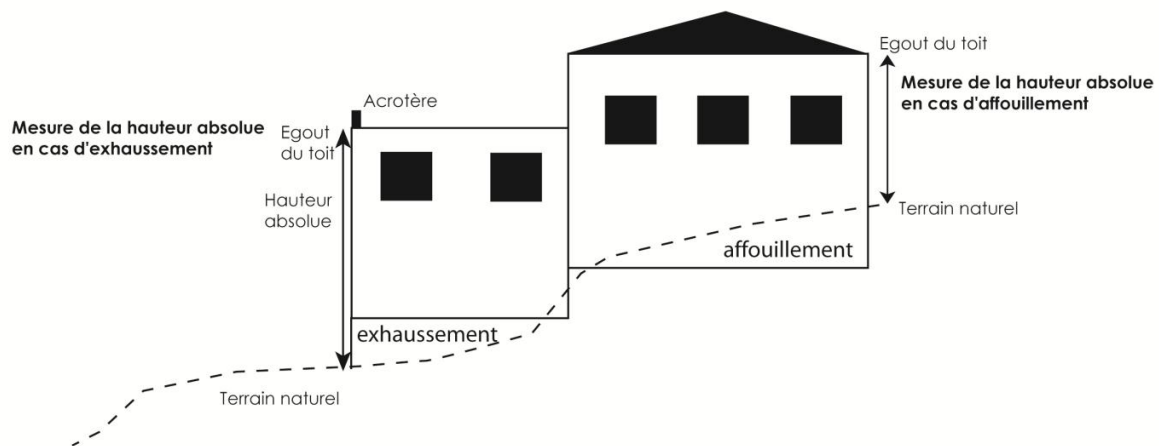
#### **ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70%.

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

## **ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**La hauteur absolue** d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.



**La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder 12 m de hauteur absolue.**

## **ARTICLE 1AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### Dispositions générales

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

### Implantation

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum.

### Façades

Toute imitation de matériaux est interdite, telle que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Sont interdits tous les enduits à forte rugosité.

Sont interdits en façade et situés au-dessus du faîtage des toitures, les climatiseurs ainsi que tous équipements techniques (paraboles, etc...)

### Couvertures

Les toitures à pans comprendront des pentes comprises entre 27 % et 35 %. Dans ce cas, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type canal, romanes présentant un aspect vieilli. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes des toitures environnantes.

Les toitures terrasses ou de pente faible doivent être traitées avec des revêtements minéraux de qualité ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal. Dans le cas de toitures terrasses, l'ensemble des superstructures est à organiser de façon cohérente sur le plan architectural et à habiller ou à capoter ou à intégrer par un acrotère.

Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop importantes.

L'intégration des climatiseurs sera étudiée de manière à ne pas être visible à partir de la voirie. Les antennes de télévision seront placées à l'intérieur des combles, sauf impossibilité technique prouvée par le pétitionnaire. Dans ce cas, une seule antenne extérieure sera autorisée par construction. Elle se situera en recul de plus de 3m par rapport à l'aplomb des façades. Les paraboles devront être adossées à un ouvrage en toiture pour minimiser leur impact visuel.

#### Les clôtures

Les clôtures tant sur la voirie que sur les limites séparatives, devront être traitées avec soin. Les brise-vue sont interdits.

Les portails seront de formes simples, d'aspect métal ou d'aspect bois ; les coffrets et boîtes aux lettres seront incorporés dans le mur de clôture.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2m (par rapport au sol naturel) enduits deux faces frotté fin, pourront être autorisés. Cette hauteur de deux mètres pourra être calculée à compter du niveau de la voie, lorsque celle-ci surplombe le terrain considéré.

En cas de terrain en pente, la ligne de clôture devra suivre la pente du terrain et s'harmoniser avec l'architecture des constructions.

Afin d'obtenir une cohérence des clôtures, les projets présentés devront être élaborés en tenant compte de l'environnement direct existant ou futur.

#### Divers

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions.

Les postes électriques doivent être intégrés à l'ensemble des constructions avoisinantes et harmonisés dans le choix des matériaux et de revêtements à ces constructions.

Les murs de soutènement avant travaux rendus nécessaires par la configuration du terrain devront être construits dans les règles de l'art.

#### Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables devra être privilégiée (géothermie, pompes à chaleur, chauffage à bois, eau chaude solaire notamment...) Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudié de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles ou sonores pour l'environnement.



## **ARTICLE 1AUa 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des aires de retournement et des accès.

### **12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement**

#### Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (SURFACE DE PLANCHER) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

### **12.2. Normes de stationnement**

Stationnement des véhicules automobiles :

	<b>Norme imposée</b>
<b>Hébergement hôtelier</b>	1 place / chambre
<b>Bureaux</b>	1 place / 35m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Commerces</b>	1 place/35m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Artisanat</b>	1 place/80m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Entrepôts</b>	1 place/400m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Industrie</b>	1 place/100m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser 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 et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable
<b>Logements de fonction</b>	1 place / 35 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser 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 et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

**ARTICLE 1AUa 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

**Traitement de la marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques**

Conformément à l'Orientation Particulière d'Aménagement, la bande laissée libre de toute construction en façade des voies publiques, notamment depuis la RD98 doit faire l'objet d'un traitement spécifique :

- haie d'alignement d'arbres de haute tige pour mettre en valeur les façades
- haie végétale dense d'espèces persistantes pour masquer des dépôts et citernes.

**ARTICLE 1AUa 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1.** Le COS est fixé à 0,60.

**14.2.** Le COS n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe**

### Caractère de la zone

La zone **1AUe** correspond à la zone à urbaniser dite des Avocats, destinée à accueillir des activités économiques tertiaires et commerciales, et comprend une Orientation d'Aménagement.

### **ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 1AUe2.
- 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.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1AUe1 à condition qu'elles respectent les principes d'aménagement définis dans l'orientation d'aménagement relative à ce secteur.

Les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des activités autorisées à condition que le logement soit intégré dans le volume bâti et dans la limite de 120m<sup>2</sup> de surface de plancher. . Les logements de fonction ne pourront être annexés d'une piscine.

### Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

### **ARTICLE 1AUe 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Rappel : Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**3.1. Définition de la desserte :** Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains

### 3.1.1. Conditions de desserte :

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 8 mètres de largeur de plate-forme dont 1,40 m de trottoir. 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 en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

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 par la réalisation de pans coupés.

**3.2. Définition de l'accès** : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

### 3.2.1. Conditions d'accès :

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 (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Un seul accès sera admis sur la RD76 pour la desserte de la zone, dans le respect des principes d'aménagement définis pour ce secteur.

## **ARTICLE 1AUe 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1 - Eau**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

### **4.2 - Assainissement**

#### 4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

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.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Le volume de ce bassin devra stocker une capacité suffisante d'eau par m<sup>2</sup> imperméabilisé de bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès privatif, stationnement revêtus...  
Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

#### **4.3 - Réseaux divers**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.  
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être privilégiés en souterrain.

#### **ARTICLE 1AUe 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** Les constructions doivent être implantés à :

- 15m minimum de l'axe des routes départementales
- 5m minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques

**6.2.** Des implantations différentes du 6.1. peuvent être admises pour :

- pour les terrasses non couvertes, les rampes handicapés et autres éléments d'accessibilité
- pour les abris de jardin qui peuvent s'implanter à l'alignement si leur hauteur au faîtage n'excède pas 2 m et sous réserve que les eaux pluviales soient collectées sur le terrain. En aucun cas, elles ne pourront redirigées sur le domaine public.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pouvant s'implanter soit à l'alignement soit en recul. Dans le cas de recul, ce dernier doit être de 1m minimum par rapport à l'alignement.

#### **ARTICLE 1AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.** Les constructions doivent respecter une distance minimale de 4m par rapport aux limites séparatives.

**7.2.** Des implantations différentes du 7.1. peuvent être admises :

- pour les terrasses non couvertes, les rampes handicapés et autres éléments d'accessibilité
- pour les annexes qui pourront s'implanter en limite si leur hauteur ne dépasse pas 3,2m.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ces dernières pouvant s'implanter soit en limite soit en recul. Dans le cas de recul, ce dernier doit être de 1m minimum par rapport aux limites séparatives.
- pour les constructions jumelées qui pourront s'implanter en limites séparatives.

#### **ARTICLE 1AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé.

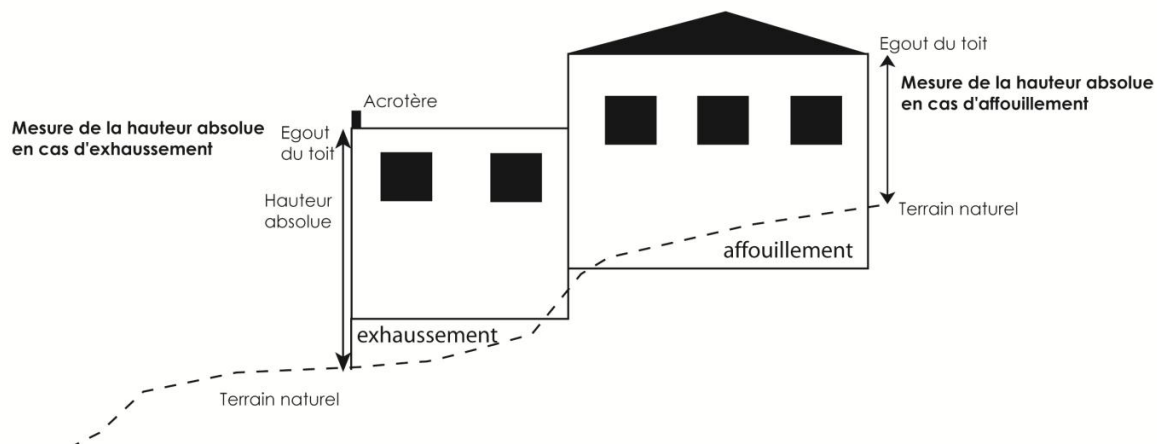
## **ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60%.

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

## **ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**La hauteur absolue** d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.



### **La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder :**

- 8 m de hauteur absolue à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur ne devra pas dépasser 10 m de hauteur absolue.

## **ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### Dispositions générales

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

### Implantation

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum.

### Façades

Toute imitation de matériaux est interdite, telle que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Sont interdits tous les enduits à forte rugosité.

Sont interdits en façade et situés au-dessus du faîtage des toitures, les climatiseurs ainsi que tous équipements techniques (paraboles, etc...)

### Couvertures

Les toitures à pans comprendront des pentes comprises entre 27 % et 35 %. Dans ce cas, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type canal, romanes présentant un aspect vieilli. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes des toitures environnantes.

Les toitures terrasses ou de pente faible doivent être traitées avec des revêtements minéraux de qualité ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal. Dans le cas de toitures terrasses, l'ensemble des superstructures est à organiser de façon cohérente sur le plan architectural et à habiller ou à capoter ou à intégrer par un acrotère.

Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornementation.

Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop importantes.

L'intégration des climatiseurs sera étudiée de manière à ne pas être visible à partir de la voirie.

Les antennes de télévision seront placées à l'intérieur des combles, sauf impossibilité technique prouvée par le pétitionnaire. Dans ce cas, une seule antenne extérieure sera autorisée par construction. Elle se situera en recul de plus de 3m par rapport à l'aplomb des façades.

Les paraboles devront être adossées à un ouvrage en toiture pour minimiser leur impact visuel.

### Les clôtures

Les clôtures tant sur la voirie que sur les limites séparatives, devront être traitées avec soin. Les brise-vue sont interdits.

Les portails seront de formes simples, d'aspect métal ou d'aspect bois ; les coffrets et boîtes aux lettres seront incorporés dans le mur de clôture.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2m (par rapport au sol naturel) enduits deux faces frotté fin, pourront être autorisés. Cette hauteur de deux mètres pourra être calculée à compter du niveau de la voie, lorsque celle-ci surplombe le terrain considéré.

En cas de terrain en pente, la ligne de clôture devra suivre la pente du terrain et s'harmoniser avec l'architecture des constructions.

Afin d'obtenir une cohérence des clôtures, les projets présentés devront être élaborés en tenant compte de l'environnement direct existant ou futur.

### Divers

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions.

Les postes électriques doivent être intégrés à l'ensemble des constructions avoisinantes et harmonisés dans le choix des matériaux et de revêtements à ces constructions.

Les murs de soutènement avant travaux rendus nécessaires par la configuration du terrain devront être construits dans les règles de l'art.

## Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables devra être privilégiée (géothermie, pompes à chaleur, chauffage à bois, eau chaude solaire notamment...) Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudié de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles ou sonores pour l'environnement.

## **ARTICLE 1AUe 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des aires de retournement et des accès.

### **12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement**

#### Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (SURFACE DE PLANCHER) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

### **12.2. Normes de stationnement**

Stationnement des véhicules automobiles :

	<b>Norme imposée</b>
<b>Hébergement hôtelier</b>	1 place / chambre
<b>Bureaux</b>	1 place / 35m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Commerces</b>	1 place/35m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser 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 et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable
<b>Logements de fonction</b>	1 place / 35 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser 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 et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

Dans le cadre d'une opération d'aménagement (lotissement, division parcellaire, permis valant division parcellaire), 75 % des places exigées devront être aménagées en places banalisées sur la voirie existante ou à créer et 25% à l'intérieur du lot sans jamais être inférieur à deux places par lot sur la voirie existante ou à créer, et une place à l'intérieur du lot.



## **ARTICLE 1AUe 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **Traitement de la marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques**

La bande laissée libre de toute construction en façade des voies publiques, notamment depuis la RD76 doit faire l'objet d'un traitement spécifique :

- haie d'alignement d'arbres de haute tige pour mettre en valeur les façades
- haie végétale dense d'espèces persistantes pour masquer des dépôts et citernes.

### **Aires de stationnement**

Les aires de stationnement extérieur de 10 places et plus devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées. 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.

## **ARTICLE 1AUe 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1.** Le COS est fixé à 0,60.

**14.2.** Le COS n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh**

### Caractère de la zone

La zone **1AUh** correspond à la zone à urbaniser dite de la Gensolenne, destinée à accueillir de l'habitat, et comprend une Orientation d'Aménagement.

### **ARTICLE 1AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées à l'artisanat
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- les constructions destinées aux bureaux
- les constructions destinées aux commerces
- 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.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 1AUh 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1AUh1 à condition qu'elles respectent les principes d'aménagement définis dans l'orientation d'aménagement relative à ce secteur.

### Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

### **ARTICLE 1AUh 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Rappel : Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**3.1. Définition de la desserte :** Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains

3.1.1. Conditions de desserte :

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à :

- 6,5 mètres de largeur de plate-forme dont 1,40 m de trottoir pour les voies à double sens,
- 5 mètres de largeur de plate-forme dont 1,40 m de trottoir pour les voies à sens unique.

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 en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

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 par la réalisation de pans coupés.

**3.2. Définition de l'accès** : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès :

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 (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Un seul accès sera admis sur la RD29 pour la desserte de la zone, dans le respect des principes d'aménagement définis pour ce secteur.

## **ARTICLE 1AUh 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1 - Eau**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

### **4.2 - Assainissement**

#### 4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

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.

Tout rejet d'effluents dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Le volume de ce bassin devra stocker une capacité suffisante d'eau par m<sup>2</sup> imperméabilisé de bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès privatif, stationnement revêtus...  
Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

#### **4.3 - Réseaux divers**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.  
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être privilégiés en souterrain.

#### **ARTICLE 1AUh 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** Les constructions doivent être implantés à :

- 15m minimum de l'axe de la RD29
- 5m minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques

**6.2.** Des implantations différentes du 6.1. peuvent être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pouvant s'implanter soit à l'alignement soit en recul. Dans le cas de recul, ce dernier doit être de 1m minimum par rapport à l'alignement.
- pour les piscines qui doivent respecter un recul minimum de 2 m ;
- pour les terrasses non couvertes, les rampes handicapés et autres éléments d'accessibilité
- pour les abris de jardin qui peuvent s'implanter à l'alignement si leur hauteur au faitage n'excède pas 2 m et sous réserve que les eaux pluviales soient collectées sur le terrain. En aucun cas, elles ne pourront redirigées sur le domaine public.
- si l'orientation particulière d'aménagement prévoit des principes d'implantation différents.

#### **ARTICLE 1AUh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.** Les constructions doivent s'implanter de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la demi-hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

**7.2.** Toutefois l'implantation sur les limites séparatives est autorisée :

- pour les piscines le recul est ramené à 2m.
- dans le cas de constructions annexes n'excédant pas 3,20m de hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit.
- pour les terrasses non couvertes, les rampes handicapés et autres éléments d'accessibilité
- dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.

**7.3.** Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ces dernières pouvant s'implanter soit en limite soit en recul. Dans le cas de recul, ce dernier doit être de 1m minimum par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE 1AUh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions doivent s'implanter de telle manière que la distance, comptée horizontalement entre deux constructions soit au minimum égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 4 mètres, en tous points de la construction.

Cette disposition ne s'applique pas :

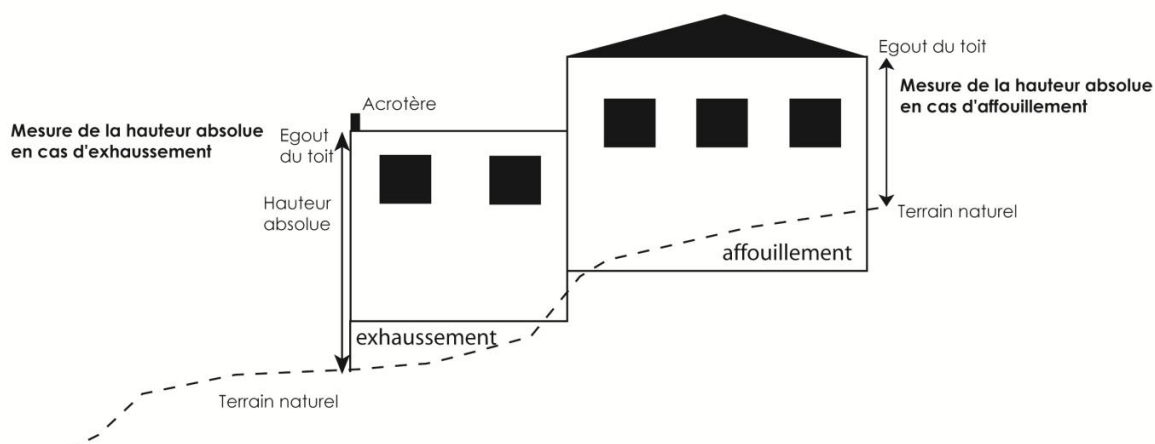
- pour les piscines, les abris de jardin, les terrasses non couvertes, les constructions annexes.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1AUh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**La hauteur absolue** d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.



**La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder :**

- 9 m de hauteur absolue à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur ne devra pas dépasser 11 m de hauteur absolue.
- L'épannelage des constructions doit respecter l'orientation d'aménagement.

## **ARTICLE 1AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### Dispositions générales

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

### Implantation

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum.

### Façades

Toute imitation de matériaux est interdite, telle que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Sont interdits tous les enduits à forte rugosité.

Sont interdits en façade et situés au-dessus du faîtage des toitures, les climatiseurs ainsi que tous équipements techniques (paraboles, etc...).

Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, la coloration des différents composants des ouvrages devra respecter la palette de couleurs déposée à la Mairie. Il est recommandé que la coloration des façades corresponde à un séquençage lié au parcellaire. Une bande de séparation de couleur blanche pourra être apposé entre deux couleurs.

Les menuiseries et les volets doivent être de type « traditionnel » (persiennes ou plein).

Les dimensions et proportions des balcons et des ouvertures, doivent respecter ceux existants dans la zone.

Il est rappelé que les enseignes sont soumises à déclaration et doivent respecter les règlements en vigueur.

### Couvertures

Les toitures à pans comprendront des pentes comprises entre 27 % et 35 %. Dans ce cas, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type canal, romanes présentant un aspect vieilli. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes des toitures environnantes.

Les constructions devront obligatoirement prévoir un double rang de génoises, et des descentes pluviales, chenaux et gouttières d'aspect zinc ou d'aspect cuivre.

Les toitures terrasses ou de pente faible doivent être traitées avec des revêtements minéraux de qualité ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal. Dans le cas de toitures terrasses, l'ensemble des superstructures est à organiser de façon cohérente sur le plan architectural et à habiller ou à capoter ou à intégrer par un acrotère.

Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop importantes.

L'intégration des climatiseurs sera étudiée de manière à ne pas être visible à partir de la voirie.

Une seule antenne extérieure sera autorisée par construction. Elle se situera en recul de plus de 3m par rapport à l'aplomb des façades.

Les paraboles devront être adossées à un ouvrage en toiture pour minimiser leur impact visuel.

Les panneaux solaires seront autorisés sur les toitures, soit apposés, soit intégrés, mais devront présenter un recul d'un mètre par rapport à l'égout du toit.

#### Les clôtures

Les clôtures tant sur la voirie que sur les limites séparatives, devront être traitées avec soin. Les portails seront de formes simples, d'aspect métal ou d'aspect bois ; les coffrets et boîtes aux lettres seront incorporés dans le mur de clôture. Les brise-vue sont interdits.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2m (par rapport au sol naturel) enduits deux faces frotté fin, pourront être autorisés. Cette hauteur de deux mètres pourra être calculée à compter du niveau de la voie, lorsque celle-ci surplombe le terrain considéré.

#### Divers

Les constructions annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions.

Les postes électriques doivent être intégrés à l'ensemble des constructions avoisinantes et harmonisés dans le choix des matériaux et de revêtements à ces constructions. Ils doivent être aussi peu visibles que possible.

#### Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables devra être privilégiée (géothermie, pompes à chaleur, chauffage à bois, eau chaude solaire notamment...) Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudié de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles ou sonores pour l'environnement.

### **ARTICLE 1AUh 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des aires de retournement et des accès.

#### **12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement**

##### 12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

### 12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ou en versant une participation financière fixée en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### **12.2. Normes de stationnement**

Stationnement des véhicules automobiles :

	<b>Norme imposée</b>	<b>Dispositions particulières</b>
<b>1. Habitat</b>	1 place / 35m <sup>2</sup> de surface de plancher.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinées des articles L.421-3 et R.111-4 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.
<b>2. Hébergement hôtelier</b>	1 place/chambre	
<b>3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser 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 et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Dans le cadre d'une opération d'aménagement (lotissement, division parcellaire, permis valant division parcellaire), 75 % des places exigées devront être aménagées en places banalisées sur la voirie existante ou à créer et 25% à l'intérieur du lot sans jamais être inférieur à deux places par lot sur la voirie existante ou à créer, et une place à l'intérieur du lot.



## **ARTICLE 1AUh 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **13.1. Dispositions générales**

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.  
L'aménagement des espaces verts doit respecter les principes définis dans l'Orientation Particulière d'Aménagement.

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

### **13.1. Espaces verts**

La surface des espaces verts de pleine terre doit être supérieure ou égale à 30% de la superficie totale du terrain.

### **Traitement de la marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques**

La bande laissée libre de toute construction en façade des voies publiques, notamment depuis la RD29 doit faire l'objet d'un traitement spécifique :

- haie d'alignement d'arbres de haute tige pour mettre en valeur les façades

### **13.2. Aires de stationnement**

Les aires de stationnement extérieur de 10 places et plus devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées. 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.

## **ARTICLE 1AUh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est fixé à 0,30.

Le COS n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU<sub>s</sub>**

### Caractère de la zone

La zone **1AU<sub>s</sub>** correspond à la zone à urbaniser dite de la Bastidette, qui comprend une Orientation d'Aménagement.

### **ARTICLE 1AU<sub>s</sub> 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées aux commerces ;
- les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 1AU<sub>s</sub>2 ;
- 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.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 1AU<sub>s</sub> 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1AU<sub>s</sub>1 à condition qu'elles respectent les principes d'aménagement définis dans l'orientation d'aménagement relative à ce secteur.

Les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des activités autorisées à condition que le logement soit intégré dans le volume bâti et dans la limite de 120m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

### **ARTICLE 1AU<sub>s</sub> 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Rappel : Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**3.1. Définition de la desserte :** Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains

### 3.1.1. Conditions de desserte :

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 6,5 mètres de largeur de plate-forme dont 1,40 m de trottoir.

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 en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

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 par la réalisation de pans coupés.

**3.2. Définition de l'accès** : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

### 3.2.1. Conditions d'accès :

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 (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## **ARTICLE 1AUs 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1 - Eau**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

### **4.2 - Assainissement**

#### 4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

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.

Tout rejet d'effluents dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Le volume de ce bassin devra stocker une capacité suffisante d'eau par m<sup>2</sup> imperméabilisé de bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès privatif, stationnement revêtus...  
Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

#### **4.3 - Réseaux divers**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.  
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être privilégiés en souterrain.

#### **ARTICLE 1AUs 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUs 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** Les constructions doivent être implantées à 5m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques

**6.2.** Des implantations différentes du 6.1. peuvent être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pouvant s'implanter soit à l'alignement soit en recul. Dans le cas de recul, ce dernier doit être de 1m minimum par rapport à l'alignement.
- pour les piscines qui doivent respecter un recul minimum de 2 m ;
- pour les abris de jardin qui peuvent s'implanter à l'alignement si leur hauteur au faitage n'excède pas 2 m et sous réserve que les eaux pluviales soient collectées sur le terrain. En aucun cas, elles ne pourront redirigées sur le domaine public.
- pour les terrasses non couvertes, les rampes handicapés et autres éléments d'accessibilité

#### **ARTICLE 1AUs 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.** Les constructions doivent s'implanter de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la demi-hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

**7.2.** Toutefois l'implantation sur les limites séparatives est autorisée :

- pour les piscines dont le recul est ramené à 2m.
- dans le cas de constructions n'excédant pas 3,20m de hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit.
- pour les terrasses non couvertes, les rampes handicapés et autres éléments d'accessibilité
- dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin

**7.3.** Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ces dernières pouvant s'implanter soit en limite soit en recul. Dans le cas de recul, ce dernier doit être de 1m minimum par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE 1AUs 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

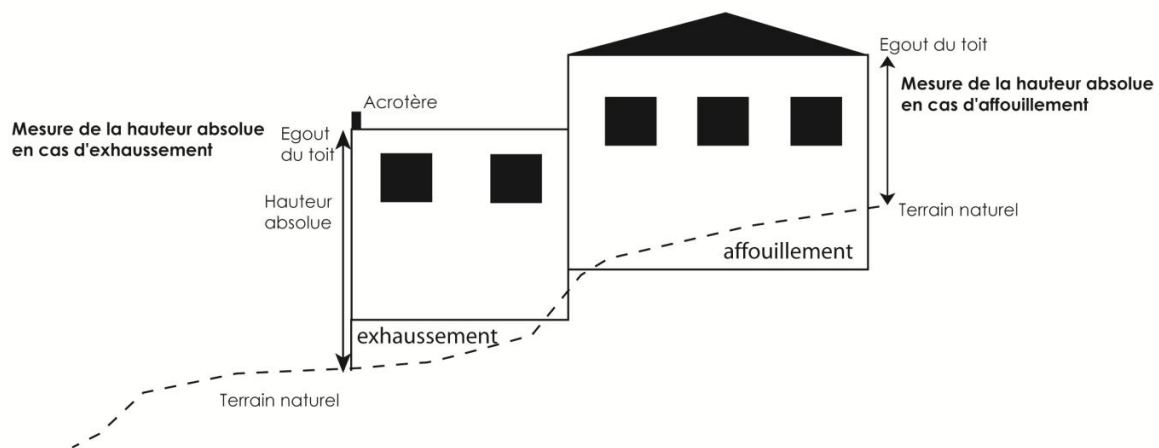
Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUs 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUs 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**La hauteur absolue** d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.



### **La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder :**

- 9 m de hauteur absolue à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur ne devra pas dépasser 12 m de hauteur absolue.

## **ARTICLE 1AUs 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### Dispositions générales

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

### Implantation

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum.

## Façades

Toute imitation de matériaux est interdite, telle que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Sont interdits tous les enduits à forte rugosité.

Sont interdits en façade et situés au-dessus du faîtage des toitures, les climatiseurs ainsi que tous équipements techniques (paraboles, etc...).

Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, la coloration des différents composants des ouvrages devra respecter la palette de couleurs déposée à la Mairie. Il est recommandé que la coloration des façades corresponde à un séquençage lié au parcellaire. Une bande de séparation de couleur blanche pourra être apposé entre deux couleurs.

Les menuiseries et les volets doivent être de type « traditionnel » (persiennes ou plein).

Les dimensions et proportions des balcons et des ouvertures, doivent respecter ceux existants dans la zone.

Il est rappelé que les enseignes sont soumises à déclaration et doivent respecter les règlements en vigueur.

## Couvertures

Les toitures à pans comprendront des pentes comprises entre 27 % et 35 %. Dans ce cas, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type canal, romanes présentant un aspect vieilli. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes des toitures environnantes.

Les constructions devront obligatoirement prévoir un double rang de génoises, et des descentes pluviales, chenaux et gouttières d'aspect zinc ou d'aspect cuivre.

Les toitures terrasses ou de pente faible doivent être traitées avec des revêtements minéraux de qualité ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal. Dans le cas de toitures terrasses, l'ensemble des superstructures est à organiser de façon cohérente sur le plan architectural et à habiller ou à capoter ou à intégrer par un acrotère.

Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop importantes.

L'intégration des climatiseurs sera étudiée de manière à ne pas être visible à partir de la voirie.

Une seule antenne extérieure sera autorisée par construction. Elle se situera en recul de plus de 3m par rapport à l'aplomb des façades.

Les paraboles devront être adossées à un ouvrage en toiture pour minimiser leur impact visuel.

Les panneaux solaires seront autorisés sur les toitures, soit apposés, soit intégrés, mais devront présenter un recul d'un mètre par rapport à l'égout du toit.

## Les clôtures

Les clôtures tant sur la voirie que sur les limites séparatives, devront être traitées avec soin. Les portails seront de formes simples, d'aspect métal ou d'aspect bois ; les coffrets et boîtes aux lettres seront incorporés dans le mur de clôture. Les brise-vue sont interdits.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2m (par rapport au sol naturel) enduits deux faces frotté fin, pourront être autorisés. Cette hauteur de deux mètres pourra être calculée à compter du niveau de la voie, lorsque celle-ci surplombe le terrain considéré.

En cas de terrain en pente, la ligne de clôture devra suivre la pente du terrain et s'harmoniser avec l'architecture des constructions.

Afin d'obtenir une cohérence des clôtures, les projets présentés devront être élaborés en tenant compte de l'environnement direct existant ou futur.

#### Divers

Les constructions annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions.

Les postes électriques doivent être intégrés à l'ensemble des constructions avoisinantes et harmonisés dans le choix des matériaux et de revêtements à ces constructions. Ils doivent être aussi peu visibles que possible.

#### Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables devra être privilégiée (géothermie, pompes à chaleur, chauffage à bois, eau chaude solaire notamment...) Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudié de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles ou sonores pour l'environnement.

### **ARTICLE 1AUs 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des aires de retournement et des accès.

#### **12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement**

##### Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (SURFACE DE PLANCHER) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

#### **12.2. Normes de stationnement**

Stationnement des véhicules automobiles :

	<b>Norme imposée</b>	<b>Dispositions particulières</b>
<b>Habitat</b>	1 place / 35m <sup>2</sup> de surface de plancher.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinées des articles L.421-3 et R.111-4 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.
<b>Hébergement hôtelier</b>	1 place / chambre	
<b>Bureaux</b>	1 place / 25m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>Constructions et installations nécessaires aux</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de	

<b>services publics ou d'intérêt collectif</b>	leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
--	---	--

Dans le cadre d'une opération d'aménagement (lotissement, division parcellaire, permis valant division parcellaire), 75 % des places exigées devront être aménagées en places banalisées sur la voirie existante ou à créer et 25% à l'intérieur du lot sans jamais être inférieur à deux places par lot sur la voirie existante ou à créer, et une place à l'intérieur du lot.

### **ARTICLE 1AUs 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

#### **13.1. Dispositions générales**

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

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

#### **13.2. Espaces verts**

La surface des espaces verts de pleine terre doit être supérieure ou égale à 30% de la superficie totale du terrain.

#### **Traitement de la marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques**

La bande laissée libre de toute construction en façade des voies publiques doit faire l'objet d'un traitement spécifique : haie d'alignement d'arbres de haute tige pour mettre en valeur les façades

#### **13.3. Aires de stationnement**

Les aires de stationnement extérieur de 10 places et plus devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées. 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.

### **ARTICLE 1AUs 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1.** Le COS est fixé à 0,50.

**14.2.** Le COS n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

### Caractère de la zone

La zone **2AU** correspond aux secteurs insuffisamment desservis ou non desservis par les équipements publics et constituants 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.

La zone 2AU comprend un **secteur 2AUa** relatif à un développement ultérieur à dominante d'activités mixtes.

La zone 2AU comprend un **secteur 2AUh** relatif à un développement ultérieur à dominante d'habitat.

La zone 2AU comprend un **secteur 2AUm** relatif à un développement ultérieur à dominante mixte.

### **ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2 sont interdites.

### **ARTICLE 2AU2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

#### **2.1. En 2AU**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

**L'extension des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone à condition et sous réserve :**

- que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50m<sup>2</sup>
- que pour les constructions à usage d'habitation, le projet ne conduise pas (et dans la limite d'une seule extension) à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les piscines sur les unités foncières bâties à la date d'approbation du PLU et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

Les constructions annexes, sur les unités foncières bâties à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

Les serres agricoles à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

### **ARTICLE 2AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non réglementé

#### **ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

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**

Les constructions doivent être implantés à :

- 75m minimum de l'axe de la RD98, distance ramenée à 15m de l'axe pour les extensions des constructions existantes
- 15m minimum de l'axe des autres routes départementales
- 5m minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les piscines, dont le recul est ramené à 2 m,
- pour les terrasses non couvertes, les rampes handicapés et autres éléments d'accessibilité
- pour les abris de jardin qui peuvent s'implanter à l'alignement si leur hauteur au faitage n'excède pas 2 m et sous réserve que les eaux pluviales soient collectées sur le terrain. En aucun cas, elles ne pourront redirigées sur le domaine public,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, tels que mentionnés à l'article L 111-1-4, pouvant s'implanter soit à l'alignement soit en recul, Dans le cas de recul, ce dernier doit être de 1m minimum par rapport à l'alignement,
- Pour les aires de stationnement.

#### **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent respecter une distance minimale de 4m par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les piscines, dont le recul est ramené à 2m.
- pour les annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3,2 m, dont l'implantation sur les limites séparatives est autorisée
- pour les terrasses non couvertes, les rampes handicapés et autres éléments d'accessibilité
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pouvant s'implanter soit en limite soit en recul. Dans le cas de recul, ce dernier doit être de 1m minimum par rapport aux limites séparatives.

#### **ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

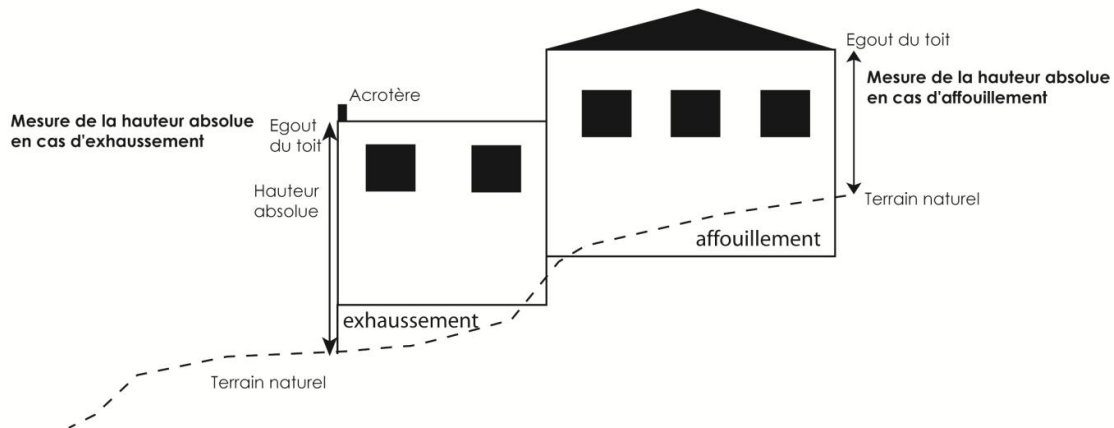
Non réglementé

#### **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.



La hauteur absolue de tout bâtiment ne peut excéder 7 m de hauteur, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur ne doit pas dépasser 12 mètres.

## **ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent s'implanter au plus près du terrain naturel sans terrassement inutile. Elles doivent contribuer à l'harmonie de leur environnement, par les bonnes proportions de leurs volumes et de leurs éléments, ainsi que par la qualité des matériaux mis en œuvre et par le choix des couleurs employées pour leur embellissement.

Les clôtures tant sur la voirie que sur les limites séparatives, devront être traitées avec soin. Les brise-vue sont interdits.

Les portails seront de formes simples, d'aspect métal ou d'aspect bois ; les coffrets et boîtes aux lettres seront incorporés dans le mur de clôture.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2m (par rapport au sol naturel) enduits deux faces frotté fin, pourront être autorisés. Cette hauteur de deux mètres pourra être calculée à compter du niveau de la voie, lorsque celle-ci surplombe le terrain considéré.

En cas de terrain en pente, la ligne de clôture devra suivre la pente du terrain et s'harmoniser avec l'architecture des constructions.

Afin d'obtenir une cohérence des clôtures, les projets présentés devront être élaborés en tenant compte de l'environnement direct existant ou futur.

## **ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

# **CHAPITRE 4 : LES ZONES AGRICOLES**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

### Caractères de la zone :

La zone **A** 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 est composée d'un secteur Ap, agricole préservé strictement inconstructible, correspondant à la zone agricole du secteur sud du Fenouillet présentant une sensibilité paysagère.

### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol y sont interdits.

### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**En zone A (hors secteur Ap),** seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

#### **2.1. A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole (telle que définie en annexe 1) en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :**

- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole,
- les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les bâtiments qui leur sont complémentaires (piscine, local technique, réserve d'eau, etc.), dans la limite d'une construction par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 300 m<sup>2</sup> (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée,
- l'aménagement des bâtiments existants pour l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail (vestiaires, sanitaire, réfectoire, salle de repos, ...),
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

**2.2. A condition qu'ils s'inscrivent dans le prolongement de la production agricole et utilisent l'exploitation agricole comme support :**

- l'aménagement de bâtiments existants de caractère en vue de favoriser les activités agritouristiques, sous réserve que ces bâtiments ne soient plus utiles au fonctionnement de l'exploitation.
- l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe n'excède pas 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.

**2.3. A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole :**

- les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

**2.4. A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

- les installations, les constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- les extensions de constructions existantes ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

**2.5. A condition qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial et conformément à l'article L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme :**

- les bâtiments désignés en annexe au présent règlement peuvent faire l'objet d'un changement de destination à usage d'habitation dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

**2.6. Sont autorisées les piscines non couvertes,** à condition qu'elles soient édifiées sur des unités foncières supportant des constructions à usage d'habitation justifiant d'une existence légale.

**2.7. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances**

**Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.**

**3. Est admise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans** sous réserve des dispositions de l'article L 111-3, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### **ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Rappel : Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

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 publiques, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

### **ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### 4-1. Eau

Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public AEP, les constructions ou installations autorisées à l'article A2 peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.

#### 4-2. Electricité

En dehors des occupations et utilisations du sol admises à l'article A2, tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension sont interdits.

#### 4-3. Assainissement

Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

### **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantés à une distance minimale de :

- 100m de l'axe de l'autoroute, distance ramenée à 35m de l'axe pour les constructions autres qu'à usage d'habitation ou extensions de constructions existantes
- 75m de l'axe de la RD98, distance ramenée à 15m de l'axe pour les constructions autres qu'à usage d'habitation ou extensions de constructions existantes
- 15m de l'axe des autres routes départementales
- 5 m de l'alignement des autres voies et emprises publiques, distance ramenée à 3m pour les serres et à 2m pour les piscines des constructions à usage d'habitation

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, tels que mentionnés à l'article L 111-1-4, pouvant s'implanter soit à l'alignement soit en recul. Dans le cas de recul, ce dernier doit être de 1m minimum par rapport à l'alignement.
- pour les terrasses non couvertes, les rampes handicapés et autres éléments d'accessibilité

## **ARTICLE A 7. -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.** Les constructions doivent s'implanter à une distance de 4m minimum des limites séparatives.

**7.2.** Des implantations différentes du 7.1. peuvent être admises pour :

- les serres dont le recul est ramené à 3 m
- les piscines dont le recul est ramené à 2 m minimum des limites séparatives
- les annexes dont la hauteur absolue mesurée du terrain naturel à l'égout du toit n'excède pas 3,20 m dont l'implantation est possible sur les limites séparatives
- Pour les terrasses non couvertes, les rampes handicapés et autres éléments d'accessibilité
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pouvant s'implanter soit à l'alignement soit en recul. Dans le cas de recul, ce dernier doit être de 1m minimum par rapport à l'alignement.

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

Non réglementé

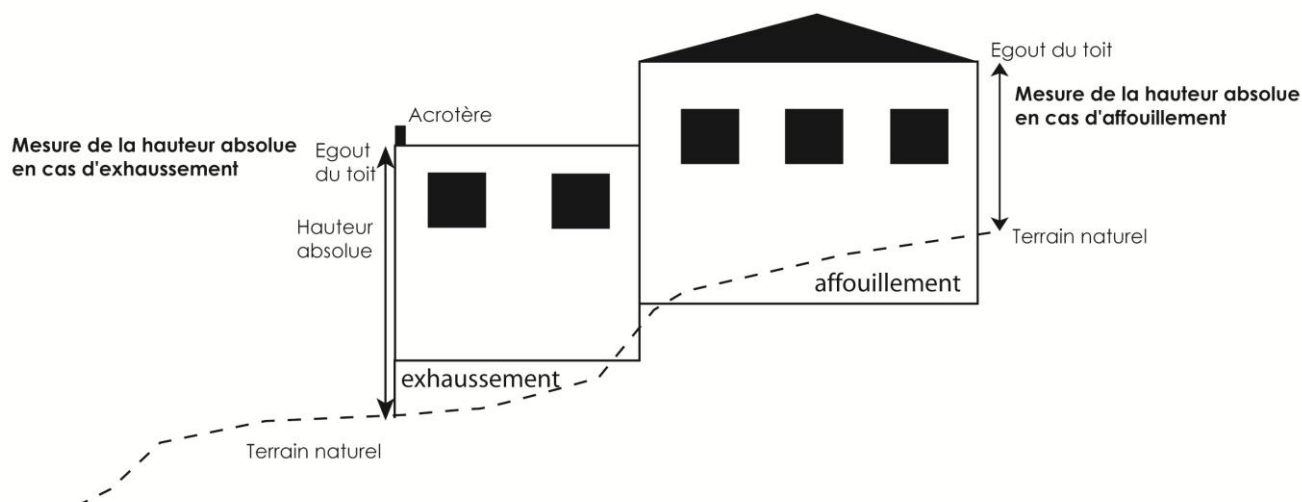
## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1. Conditions de mesure :** La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.





### **10.2. La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder**

- 7 mètres de hauteur absolue pour les constructions à usage d'habitation,
- 5 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage pour les bâtiments techniques. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

- 9 mètres de hauteur absolue pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### Modifications et extension de bâtiments existants

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissements 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 eux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

#### 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 conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments (s).

#### Volumétrie

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensemble de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage

## Clôtures

Les clôtures tant sur la voirie que sur les limites séparatives, devront être traitées avec soin. Leur détail sera joint à la demande de permis de construire ou déclaration préalable. **Les brise-vue sont interdits.**

Les portails seront de formes simples, d'aspect métal ou d'aspect bois ; les coffrets et boîtes aux lettres seront incorporés dans le mur de clôture.

Les clôtures des unités foncières bâties seront constituées :

- Soit d'un mur bahut de 0.50 m surmonté d'un grillage, d'une hauteur maximale de 2m
- Soit d'un simple grillage d'une hauteur maximale de 2 m doublée d'une haie vive de même hauteur.

En cas de terrain en pente, la ligne de clôture devra suivre la pente du terrain et s'harmoniser avec l'architecture des constructions.

Afin d'obtenir une cohérence des clôtures, les projets présentés devront être élaborés en tenant compte de l'environnement direct existant ou futur. Des adaptations pourront être demandés par la Commune afin d'aboutir à un ensemble cohérent et esthétique.

## **ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même.

## **ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

# **CHAPITRE 5 : LES ZONES NATURELLES**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

### Caractère de la zone :

La zone **N** recouvre des espaces à dominante d'espace naturel.

La zone N comprend :

- un secteur Nap comprenant des sous-secteurs Nap1 et Nap2 relatif à une aire d'accrobranche
- un secteur NI relatif à des zones de loisirs et de campings existants
- un secteur Nf relatif à la fondation de la Navarre
- un secteur Ns de protection stricte relatif à la zone humide de l'Estagnol
- un secteur Np relatif à des bâtiments ou ensembles de bâtiments présentant un intérêt patrimonial (Ancien couvent de Montbel, la Grise)
- un secteur Nj relatif à des jardins urbains
- un secteur Nt comprenant des sous-secteurs Nt1, Nt2 et Nt3 relatif à des zones d'hébergements touristiques de taille et de capacité limitée.

### **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 SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances**

**Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.**

#### **2.1. En zone N (hors secteurs Nap2, Nj et Ns)**

2.1.1. L'aménagement, la réfection ou le changement de destination des constructions existantes en habitation à la date d'approbation du PLU y compris dans le cadre d'une habitation de l'adjonction de ses éléments complémentaires de confort/loisirs (piscines, abris à chevaux...) dans les conditions précisées au 2.1.2..

2.1.2. L'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU à condition ou sous réserve :

- que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50m<sup>2</sup> ;
- que le projet ne conduise pas (et dans la limite d'une seule extension) à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière ;

2.1.3. Les constructions d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

2.1.4. Les ouvrages techniques, aires de stationnement ouvertes au public et les bâtiments et installations nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, les abris et les installations nécessaires à l'exploitation forestière.

2.1.5. 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.

2.1.6. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans sous réserve des dispositions de l'article L 111-3, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## **2.2. En secteur NI**

En plus du 2.1. les occupations et utilisations du sol nécessaires aux campings et aux autres activités de sports et de loisirs existants à condition de s'inscrire harmonieusement dans le site.

## **2.3. En secteur Nf**

En plus du 2.1. les nouvelles occupations et utilisations du sol à destination d'équipements publics ou privés à usage sportif, récréatif, culturel, éducatif, social et de loisir, par constructions nouvelles ou changement de destination des bâtiments existants, à condition que les installations ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone.

## **2.4. En secteur Np**

En plus du 2.1. le changement de destination en habitation, bureaux ou activités compatibles avec le caractère de la zone ainsi que l'extension limitée des bâtiments identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme dans la limite de 10% de la surface de plancher existante au PLU approuvé, sous réserve que les bâtiments bénéficient d'accès sécurisés et qu'ils soient raccordés à un dispositif d'assainissement répondant à la réglementation en vigueur.

## **2.5. En secteurs Nj**

Les aménagements légers (cheminements piétonniers, cyclables, sentes équestres, abris pour animaux...), installations sanitaires, constructions et installations (point accueil, bassins ...), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.

## **2.6. En secteur Nap1**

Les aménagements légers (cheminements piétonniers, cyclables, sentes équestres, abris pour animaux, théâtre de verdure, balisage de sentiers, courses d'orientation ....) et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de parc accrobranche (point accueil,...) et de théâtre de verdure 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.

## **2.7. En secteur Nap2**

Les aménagements légers (sentiers piétonniers, balisage de sentiers, courses d'orientation) et les installations techniques nécessaires aux activités de parc accrobranche 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.

## **2.8. En secteur Nt**

En plus du 2.1.

- Les piscines à condition qu'elles soient nécessaires aux activités touristiques ou de loisirs.
- En secteur Nt1, les constructions nouvelles à usage d'hébergement touristique et le changement de destination des bâtiments existants à usage d'hébergement touristique à condition que la surface de plancher totale de la zone n'excède pas 2900 m<sup>2</sup> et à condition que des mesures de réduction ou de non aggravation de la vulnérabilité des personnes et des biens au risque ruissellement soient prises.
- En secteur Nt2, les constructions nouvelles à usage d'hébergement touristique à condition que la surface de plancher totale de la zone n'excède pas 600 m<sup>2</sup> et que les installations s'insèrent harmonieusement dans le site.
- En secteur Nt3, les constructions nouvelles à usage d'hébergement touristique et le changement de destination des bâtiments existants à condition que la surface de plancher totale de la zone n'excède pas 2900 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

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 publiques, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

### **ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1 - Eau**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

#### **4.2 - Assainissement**

##### **4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif**

Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, 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.

#### 4.2.2. Eaux usées – Assainissement non collectif

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.

#### 4.2.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Le volume de ce bassin devra stocker une capacité suffisante d'eau par m<sup>2</sup> imperméabilisé de bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès privatif, stationnement revêtus...

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

#### **4.3 - Réseaux divers**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie doivent être privilégiés 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**

**6.1. Dans la zone N, y compris les secteurs Nf, Np, Nt, Ni, Nap1 et Nap2** les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 15m de l'axe des routes départementales
- 5m de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

**Des implantations différentes sont admises :**

- pour les piscines dont le recul est ramené à 2 m
- Pour les terrasses non couvertes, les rampes handicapés et autres éléments d'accessibilité

**6.2. Pour le secteur Nj**, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

**6.3. Pour le secteur Ns**

Sans objet

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1. Dans la zone N (hors secteurs Ns et Nap2 et Nj)** la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4m.

**7.2.** Des implantations différentes du 7.1. peuvent être admises :

- pour les piscines dont le recul est ramené à 2 m.
- pour les terrasses non couvertes, les rampes handicapés et autres éléments d'accessibilité
- pour les annexes dont l'implantation est possible en limites séparatives si leur hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit n'excède pas 3,20 m.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

**7.3.** Pour le secteur Nj, les constructions doivent s'implanter à 2 m minimum des limites séparatives.

**7.4.** Pour les secteurs Ns et Nap2  
Sans objet

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

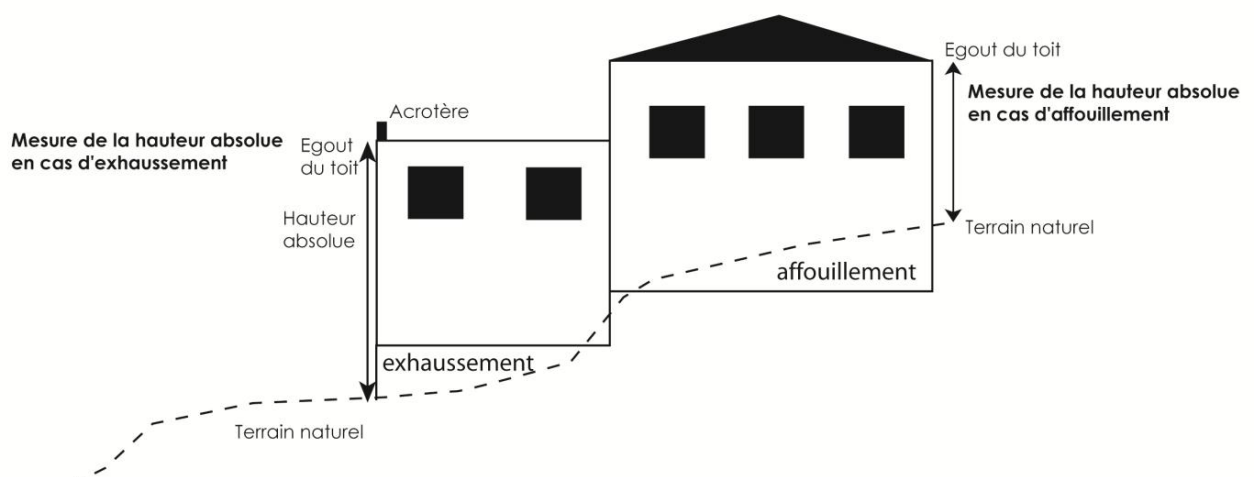
Non réglementé

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1. La hauteur absolue** d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.



## **10.2. La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder :**

- **en N (y compris Nj, hors Ns, Nap, Nf et Np, Nt)**, 7 m de hauteur absolue à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- **en Nap1**, 3 m de hauteur absolue à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- **en Nf et Np**, 9 m de hauteur absolue à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- **en Nt**, 3 m de hauteur absolue pour les HLL, 6 m de hauteur absolue à l'égout du toit à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- **en Nap2**, non règlementé

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### Dispositions générales

En aucun cas, les constructions ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

### Implantation

Toutes les constructions et piscines devront s'adapter aux terrains – ni déblais, ni remblais autres que ceux strictement nécessaires aux constructions envisagées, en particulier pour les terrains en déclivité ou en restanques.

Les restanques constituent l'un des éléments déterminant du paysage. Il est donc recommandé de respecter le profil du terrain en y adaptant les constructions. Dans le cas où tout ou partie des restanques serait démolie, elles devront être reconstituées pour venir jouxter l'emprise des constructions ou des terrasses périphériques.

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 conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiment(s).

### Modification et extension de bâtiments existants :

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissements, 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 eux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

### Volumétrie

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensemble de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.



### Clôtures

Les clôtures seront constituées d'un simple grillage sans mur bahut, d'une hauteur maximale de 2m doublée d'une haie vive de même hauteur.

Dans le cas d'un espace public, les clôtures pourront être constituées par un mur bahut de 0,50m environ surmonté d'une grille ou d'un grillage, le tout d'une hauteur maximale de 2m. Les brise-vue sont interdits.

### Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables devra être privilégiée (géothermie, pompes à chaleur, chauffage à bois, eau chaude solaire notamment...) Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudié de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles ou sonores pour l'environnement.

### **ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement de l'ensemble des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

### **ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

# **CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES**

## **1.1. Voies bruyantes**

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions :

- de la loi n°92-14444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et leurs équipements,
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit,
- de l'arrêté préfectoral du 7 Juin 2000 relatif au classement des voies bruyantes.

Ces zones de bruit sont repérées au document graphique « Périmètres reportés à titre d'information » présent en Annexes du Plan Local d'Urbanisme.

Les arrêtés fixant leurs dispositions sont portés en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

## **1.2. Risques d'inondation**

### **Prise en compte du risque inondation**

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation du Gapeau, approuvé par arrêté préfectoral du 19 Janvier 2004 et applicable sur le territoire communal, a été annulé le 15 janvier 2010.

Pour autant, ce jugement n'a pas remis en cause les études techniques d'aléas réalisées dans le cadre du PPRi. C'est pourquoi le présent PLU traduit au titre de l'article R.123-11 b) un zonage réglementaire qui prend en compte les aléas déterminés.

Le zonage réglementaire comprend trois zones distinctes :

- **La zone Rouge dénommée R1** correspond aux secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa fort dans les secteurs urbanisés, agricoles ou naturels.
- **La zone Rouge clair dénommée R2** correspondant à des secteurs où l'aléa est fort mais aussi à des secteurs préservés pour maintenir le champ d'expansion des crues ou le libre écoulement
- **la zone Bleue dénommée B1** correspondant à des secteurs où l'aléa est faible à modéré dans les zones déjà urbanisées

**Le document graphique délimite les secteurs concernés.**

## **REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES**

Toute demande d'autorisation de construction ou de lotissement, ou déclaration de travaux doit être accompagnée d'un document topographique coté par référence au nivellement général de la France ("cotes NGF"), adapté au projet concerné si nécessaire.

La reconstruction d'un bâtiment existant détruit par un sinistre, autre que l'inondation, est autorisée sur la même parcelle sans augmentation de l'emprise au sol et dans le respect des règles relatives aux aménagements et extensions édictées ci-après.

### **Sont autorisées :**

- les constructions et installations liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situés 0.20m au-dessus de la cote de référence.
- les constructions annexes des habitations telles que terrasses ouvertes, garages, abris de jardin, piscines, etc. ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente. La superficie des annexes closes de murs sera limitée à 20m<sup>2</sup>.
- les clôtures, dès lors qu'elles ne font pas obstacle à l'écoulement des crues : clôtures sans mur bahut, avec un simple grillage...
- l'extension des constructions existantes en vue notamment de la création d'une aire de refuge au-dessus de la cote de référence. Son emprise au sol ne dépassera pas 20m<sup>2</sup>. L'extension au-dessous de la cote de référence ne comportera qu'un garage ou un vide sanitaire, ou ne sera pas entièrement close.

### **Sont interdits :**

- les sous-sols ;
- les bâtiments nécessaires à la gestion de crise, et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public ;
- les établissements recevant du public (ERP) de catégories 1, 2, et 3, et de types R, U et J.
- la création ou l'extension de terrains de campings
- le stationnement collectif de caravane
- les résidences mobiles de loisirs
- les HLL
- les garages à bateaux

### **Peuvent être admises :**

- les aménagements d'espaces de plein air ; les constructions annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) ne devront pas dépasser 20m<sup>2</sup>.

## **REGLES APPLICABLES A LA ZONE R1 – ZONE ROUGE FONCE**

### **Peuvent être autorisés :**

- l'extension par surélévation des constructions existantes à usage de logement (collectif ou individuel) à condition qu'il n'y ait pas création de nouveau logement, pas d'augmentation de l'emprise au sol ;
- les planchers habitables créés seront situés 0.20m au-dessus de la cote de référence ; après extension, les effectifs reçus devront, dans la mesure du possible, disposer d'un accès rapide à un refuge de dimensions suffisantes, situé au-dessus de la cote de référence
- l'extension par surélévation des constructions existantes qui sont de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce ou artisanat, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux, centres de soin, établissements d'enseignement,...) à condition qu'il n'ait pas pour effet d'augmenter le nombre de personnes rassemblées, qu'il n'y ait pas d'augmentation de l'emprise au sol ; les planchers créés seront situés 0.20m au-dessus de la cote de référence ; après extension, les effectifs reçus devront, dans la mesure du possible, disposer d'un accès rapide à un refuge de dimensions suffisantes, situé 0.20m au-dessus de la cote de référence ;
- l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes : sous la cote de référence : destiné à la création de garages; au-dessus de la cote de référence : sans augmentation de la population accueillie.
- les clôtures doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue

**→ Toutes les autres constructions sont interdites.**

## **REGLES APPLICABLES A LA ZONE R2 – ROUGE CLAIR**

### **Peuvent être autorisés :**

- l'extension des constructions existantes à usage de logement (collectif ou individuel) à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement;
- les planchers habitables créés seront situés 0.20m au-dessus de la cote de référence ; après extension, les effectifs reçus devront, dans la mesure du possible, disposer d'un accès rapide à un refuge de dimensions suffisantes, situé au-dessus de la cote de référence
- l'extension des constructions existantes qui sont de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce ou artisanat, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux, centres de soin, établissements d'enseignement,...) à condition qu'il n'ait pas pour effet d'augmenter le nombre de personnes rassemblées ; les planchers créés seront situés 0.20m au-dessus de la cote de référence ; après extension, les effectifs reçus devront, dans la mesure du possible, disposer d'un accès rapide à un refuge de dimensions suffisantes, 0.20m au-dessus de la cote de référence;
- l'extension et la création de constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole, autres qu'à usage d'habitation ou d'élevage, les occupants devront disposer d'un accès rapide à un refuge de dimensions suffisantes, situé 0.20m au-dessus de la cote de référence;
- l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes : sous la cote de référence : destiné à la création de garages; au-dessus de la cote de référence : sans augmentation de la population accueillie.
- les clôtures doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue ;

**→ Toutes les autres constructions sont interdites.**

## **REGLES APPLICABLES A LA ZONE B1 – BLEU FONCE**

### **Peuvent être autorisés :**

Tout aménagement, extension ou création de constructions à usage de logement (collectif ou individuel) devra respecter la prescription suivante :

- les planchers habitables créés seront situés 0.20m au-dessus de la cote de référence ;
- tout aménagement, extension ou création de construction de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce ou artisanat, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux, centre de soin, établissement d'enseignement,...) devra respecter la condition suivante :
  - les planchers créés seront situés 0.20m au-dessus de la cote de référence ;
  - les clôtures doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue ;
  - la création d'aires de stationnement ouvertes au public ; elles doivent faire l'objet d'un mode de gestion approprié afin d'assurer l'alerte et la mise en sécurité des usagers ;

➔ **La création ou l'extension de terrains de camping sont interdites.**

### **1.3. Risques technologiques**

#### **Site SNC PETROGARDE – Réglementation SEVESO**

La commune de La Crau est concernée par un risque technologique lié à la présence sur la commune de La Garde d'un dépôt d'hydrocarbures. En application des dispositions de l'arrêté ministériel du 09 Novembre 1989 dans le cadre de la prévention des risques majeurs, un périmètre d'isolement Z2 au titre de la réglementation SEVESO a été matérialisé sur les documents graphiques.

#### **Secteur Z2 (enveloppe des distances des « effets irréversibles »)**

En secteur Z2, ne sont autorisés que les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.

#### **Périmètres de maîtrise de l'urbanisation du gazoduc**

Un périmètre de maîtrise de l'urbanisation autour du gazoduc est matérialisé sur les documents graphiques. A l'intérieur de ce périmètre, sont interdits :

- les établissements recevant du public (toutes catégories confondues)
- la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur.
- les installations nucléaires de base

### **1.4. Zones *Non aeficandi***

Des zones *non aeficandi* sont instituées au titre de l'article R123-11 b le long de certains cours d'eau. Elles sont représentées sur le plan de zonage par une trame de rayure violette. Dans ces zones toute construction et installation, permanentes ou non, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols sont interdits.

# **CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS PARTICULIERES** **RELATIVES AUX SERVITUDES DE MIXITE** **SOCIALE(ARTICLE L.123-2 B° DU CODE DE** **L'URBANISME)**

## **Présentation de la servitude :**

L'article L.123-2-b du Code de l'urbanisme offre la possibilité aux communes d'instituer une servitude consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit. La constructibilité sur ces terrains est liée à la réalisation des programmes de logements tels que définis ci-après. Ces opérations de logements peuvent être réalisées par le propriétaire du terrain ou par un tiers à qui le terrain aura été cédé.

Un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires des terrains concernés par la mise en œuvre de cette servitude, conformément aux dispositions des articles L.123-17 et L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme. Le bénéficiaire est alors la commune

## **Modalités d'application de la servitude :**

Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et un numéro. Ce numéro renvoie à une liste qui figure ci-dessous.

La mise en œuvre de la servitude L.123-2.b s'applique pour les constructions neuves. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes ne sont pas concernés par ce dispositif.

La servitude est levée après réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis ci-dessus, soit par cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisée le programme de logements locatifs conventionnés à un des organismes mentionnés à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation. Cette concession est authentique par un acte notarié.

### **LISTE DES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE au titre de l'article L.123-2.b du Code de l'urbanisme**

N°de la servitude	Localisation	Programme de logements	Superficie
MS-01	Centre-ville	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif conventionné est fixée à 30 logements minimum	2342 m <sup>2</sup>
MS-02	Patrimoine –Belles-Mœurs	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif conventionné est fixée à 50 logements minimum	196 180 m <sup>2</sup>
MS-03	Les Maunières	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif conventionné est fixée à 121 logements minimum	64 497m <sup>2</sup>
MS-04	Gensoleenne	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif conventionné est fixée à 30 % du nombre de logements	53 978 m <sup>2</sup>
MS-05	Centre-ville	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif conventionné est fixée à 30 logements minimum	2 260 m <sup>2</sup>
MS-06	Les Longues	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif conventionné est fixée à 30 % du nombre de logements	140 585 m <sup>2</sup>
MS-07	La Moutonne	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif conventionné est fixée à 18 logements minimum	3 991 m <sup>2</sup>
MS-08	Les Levades (entrée de ville Sud)	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif conventionné est fixée à 25 % du nombre de logements	150 264 m <sup>2</sup>

## **CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER (ARTICLES L.123-1-5 7 ET L.111-3 DU CODE DE L'URBANISME)**

L'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, 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 ».

L'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, permet quant à lui, dans le cadre du PLU d'autoriser « la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), 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 les sites ou édifices concernés sur le plan de zonage par le biais de représentations et de codes particuliers si nécessaire et les prescriptions qui s'y rattachent, s'il y a lieu, dans le présent document:

### **Le Bâti remarquable à protéger**

Le bâti remarquable à protéger est reporté sur le plan de zonage sous la forme d'un pictogramme symbolisant une étoile violette à 5 branches, contenant un numéro faisant référence à la liste ci-après.

<b>N°</b>	<b>Nom</b>	<b>Prescriptions</b>
1	La Navarre	Le bâti remarquable de la commune doit être conservé et restauré, sa démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
2	Le Trulet	Les travaux réalisés sur un Bâtiment remarquable identifié par les documents graphiques du règlement doivent :
3	Ancien couvent Montbel	a) 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 ;
4	Hameau de Notre-Dame	b) 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
5	Hameau de la Ruytèle	

N°	Nom	Prescriptions
6	La Durande	<p>qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;</p> <p>c) assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.</p> <p>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.</p>

**Les arbres remarquables** sont représentés dans le présent PLU par un pictogramme vert arrondi dans le plan de zonage et renvoie à une lettre :

N°	Nom	Localisation	Prescriptions spécifiques
A	Bouquet de Chênes	Martins/Maravals	<p>Coupes et abattages interdits sauf pour raison majeure de sécurité.</p> <p>Le projet doit protéger les arbres remarquables : respect d'un périmètre autour des arbres concernés suffisant pour leur pérennité et leur développement.</p>
B	Pins Parasols	Les Mesclances	
C	Allée de platanes	Les Mesclances	
D	Pin Parasol	Les Mesclances	
E	Sapins	Les Mesclances	
F	Cèdre du Liban	La Moutonne	
G	Allée de Platane	La Bouisse	

**Les espaces verts protégés (EVP)** sont représentés par le présent PLU par une trame serrée de rond vert. Ces secteurs végétalisés doivent conserver leur aspect végétal prédominant :

- un maximum de 15 % de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation (par exemple : piscines, terrasses, escaliers, allées) ;
- au moins 85 % de leur superficie doit être maintenue végétalisée ;
- tout individu végétal de plus de 3 m de hauteur doit être conservé sur le terrain même ;
- sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif sous réserve de disposer d'une emprise au sol limitée.



## **CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS PARTICULIERES** **RELATIVES AUX SERVITUDES D'ATTENTE DE PROJET** **(ARTICLE L.123-2 A° DU CODE DE L'URBANISME)**

### **Présentation de la servitude :**

*"Dans les zones urbaines, le Plan Local d'Urbanisme peut instituer des servitudes consistant:  
a) à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite, et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.*

N°de la servitude	Justifications de la servitude	Limitation de la constructibilité pour les nouvelles constructions	Bénéficiaire
SAP	Périmètre d'étude – renouvellement urbain dans l'attente d'un schéma d'aménagement d'ensemble Durée maximale 5 ans.	30 m <sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol	Commune

# **CHAPITRE 10 : ANNEXES AU REGLEMENT** **DE LA ZONE A**

## **Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement liées et nécessaires à son activité**

### **Critères normatifs**

En application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural.

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de la Surface Minimum d'Installation (S.M.I.) en référence, d'une part au Schéma Directeur des Structures Agricoles du Département du Var établi par arrêtés préfectoraux et définissant notamment cette S.M.I., et d'autre part à l'arrêté ministériel fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors sol.

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas d'une S.M.I., définie par l'un ou l'autre des arrêtés ci-dessus évoqués, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1,5 SMIC.

Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

### **Critères jurisprudentiels**

En application de la jurisprudence issue des Tribunaux

Pour être directement lié et nécessaire à l'exploitation agricole, pour tout projet de construction, et particulièrement dans le cas de création d'un logement d'habitation, il conviendra qu'existe un lien suffisant entre ce projet et l'activité agricole.

Ce lien devra être explicitement démontré au regard de plusieurs des critères suivants :

- *Caractéristiques de l'exploitation* : réalité de l'acte de produire, matériel utilisé, nature des activités, type de culture. Nota : Les caractéristiques de l'exploitation devront permettre au chef d'exploitation d'être bénéficiaire des prestations de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) à la Mutualité Sociale Agricole.
- *Localisation de la construction par rapport à la notion de siège d'exploitation et/ou de bâti déjà existant*
- *Nécessité de la proximité entre le lieu du siège d'exploitation et le lieu de l'exploitation elle-même*, compte tenu de la part et/ou du temps que l'exploitant est dans l'obligation de prendre pour assurer l'acte de produire
- *Etc...*

L'application de ces critères suppose un examen approfondi des dossiers de demande, voire une visite des lieux permettant de recueillir les éléments utiles lorsque ceux-ci ne se dégagent pas de la lecture du dossier.

## Liste du bâti agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination

L'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme permet, dans les zones agricoles, que le règlement puisse « désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ».

Le bâti agricole relatif à l'article L.123-3-1 est reporté sur le plan de zonage sous la forme d'un pictogramme symbolisant une étoile verte à 5 branches, contenant un numéro faisant référence à la liste ci-après.

N°	Nom
1	La Tour Saint-Anne
2	Domaine des Sigaloux
3	La Grise
4	La Marseillaise
5	La Marseillaise
6	Domaine viticole Les Martins
7	Château les Mesclances
8	Mas en ruine
9	Château de la Monache
10	Domaine de la Roquette
11	Maison, secteur La Bastidette
12	Maison, secteur La Bastidette
13	Ancien domaine viticole de la Grande Tourrache
14	Mas de La Colonette
15	Demeure Le Mirador
16	Bastide des Bernard, secteur de Tamagnon
17	Mas abandonné, secteurs des Goys Fourniers
18	Mas Karukera, secteur des avocats
19	Ancien domaine
20	Mas Agricole, secteur des vanes
21	Entrepôt et mas, secteur des Tassys
22	Mas à l'Estale