



COMMUNE DU REVEST-LES-EAUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

POS Exécutoire le 29 / 06 / 1981

Révision n°1 : POS Approuvé par DCM du 28 / 06 / 88

Révision n°2 : POS Approuvé par DCM du 02 / 02 / 1993

Révision partielle n°3 :

Prescrite par DCM du 08 / 10 / 1993, du 23 / 12 / 1996

Projet de POS arrêté DCM du 08 / 06 / 1998

Modification du champ de la révision DCM du 29 / 05 / 2000

Projet de POS arrêté DCM du 29 / 05 / 2000

POS Approuvé DCM du 26 / 02 / 2001

Révision partielle n°4 partie Nord :

Prescrite par DCM du 29 / 05 / 2000

Révision totale **PLU** :

Prescrite par DCM du 12 / 07 / 2001

Projet de **PLU** arrêté DCM du : 04 / 03 / 2002

Projet de **PLU** approuvé DCM du : 05/05/2003, délibération modifiée le 16/09/2003

Projet de modifications simples du **PLU** approuvé DCM du 30/08/2004

Projet de modifications simples du règlement du **PLU** approuvé DCM du 12/02/2007

Projet de révision simplifiée approuvé DCM du 13/09/2010 (quartier Malvallon)

Projet de révision simplifiée approuvé DCM du 18/04/2011 (ferme solaire)

Service de l'urbanisme de la commune

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

PRELIMINAIRE

Ce règlement est établi conformément aux articles du Code de l'Urbanisme.

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune du Revest-Les-Eaux.

ARTICLE 2 – COMBINAISON DU REGLEMENT DU P.L.U. AVEC LES AUTRES REGLES D'URBANISME

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les articles du Code de l'Urbanisme.
2. Les règles spécifiques des lotissements. Elles s'appliquent concomitamment au Plan Local d'Urbanisme.
3. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.
4. Conformément au code de l'urbanisme les Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C.) de la Grenette et du Val du Rocher ont été incorporées au Plan Local d'Urbanisme.
5. Les périmètres visés dans le Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols comportant notamment :
 - Les périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent le droit de préemption urbain qui concerne l'ensemble des secteurs U et AU de la Commune conformément à la délibération du 11 août 1987. Les zones U et AU sont reportés aux documents graphiques.
 - Les périmètres à l'intérieur desquels certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable. Ces périmètres correspondent aux zones N et aux espaces boisés classés à conserver ou à créer qui sont reportés sur les documents graphiques.
6. « En application de l'article 26 de la loi 83-8 du 7 janvier 1983 et nonobstant les dispositions du présent plan local d'urbanisme, en particulier celles concernant les espaces boisés classés, est autorisée, sur les terrains militaires, la construction d'installations militaires opérationnelles de défense, de surveillance, de transmission et de détection ainsi que les installations minimales annexes nécessaires à leur protection et à leur gardiennage ».

« Conformément à l'article 44 de la loi du 4 décembre 1985, les opérations ayant pour conséquence d'entraîner la destruction de l'état boisé d'un terrain ne sont pas soumises à autorisation de défrichement, lorsqu'elles sont entreprises en application d'une servitude d'utilité publique, et notamment les servitudes défensives, champ de vue et servitudes de dégagement ».

ARTICLE 3 – ORGANISATION DE LA DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines U, en zones à urbaniser AU, en zones agricoles A et en zones naturelles et forestières N.

Le plan comporte également les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les zones de bruit générées par les routes figurant à l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000.

Les zones urbaines U auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :		
Zones U :	Indice au plan :	Zones à risques r :
La zone Ua	Délimitée par un tireté et repérée par l'indice Ua au plan	Comprend le secteur Ua r3 délimité par un tireté et repéré par l'indice Ua r3 au plan
La zone Ub	Délimitée par un tireté et repérée par l'indice Ub au plan	Comprend le secteur Ub r3 délimité par un tireté et repéré par l'indice Ub r3 au plan
La zone Uc	Délimitée par un tireté et repérée par l'indice Uc au plan	Comprend les secteurs Uc r3 , Uca r3 et Ucb r3 délimités par un tireté et repérés par les indices Uc r3 , Uca r3 et Ucb r3 au plan
La zone Ud	Délimitée par un tireté et repérée par l'indice Ud au plan	Comprend les secteurs Ud r2 et Ud r3 délimités par un tireté et repérés par les indices Ud r2 et Ud r3 au plan
La zone Ue r3	Délimitée par un tireté et repérée par l'indice Ue r3 au plan	La zone entière est à risques
La zone Uf	Délimitée par un tireté et repérée par l'indice Uf au plan	Comprend les secteurs Uf r1 et Uf r2 délimités par un tireté et repérés respectivement par l'indice Uf r1 et Uf r2 au plan
Les zones à urbaniser AU auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :		
Zones AU :	Indice au plan :	Zones à risques r :
La zone AUa	Délimitée par un tireté et repérée par l'indice AUa au plan	Comprend le secteur AUa r3 délimité par un tireté et repéré par l'indice AUa r3 au plan
La zone AUc r1	Délimitée par un tireté et repérée par l'indice AUc r1 au plan	La zone entière est à risques
La zone agricole A à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont :		
Zone A :	Indice au plan :	Zones à risques r :
La zone A	Délimitée par un tireté et repérée par l'indice A au plan	Comprend les secteurs A r2 et A r3 délimités par un tireté et repérés respectivement par l'indice A r2 et A r3 au plan
Les zones naturelles et forestières N auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont :		
Zones N :	Indice au plan :	Zones à risques r :
La zone N qui comprend la zone Ne	<ul style="list-style-type: none"> ▪ délimitée par un tireté et repérée par l'indice N au plan ▪ la zone Ne est délimitée par un tireté et repérée par l'indice Ne 	Comprend les secteurs N r1 , N r2 et N r3 délimités par un tireté et repérés par les indices N r1 , N r2 et N r3
La zone Nm	Délimitée par un tireté et repérée par l'indice Nm au plan	Comprend les secteurs Nm r2 et Nm r3 délimités par un tireté et repérés respectivement par les indices Nm r2 et Nm r3 au plan
La zone Np	Délimitée par un tireté et repérée par l'indice Np au plan	

ARTICLE 4 – LES ADAPTATIONS MINEURES

Conformément au Code de l'urbanisme, seules sont admises les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions de certains articles des règlements de chaque zone et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes sont accordées par décision du Maire ou de l'autorité compétente. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - RAPPELS DE PROCEDURE - conformément au Code de l'urbanisme

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation
3. Les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques.
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au Code Forestier.

ARTICLE 6 - RAPPELS DES REGLES PARASISMIQUES

La commune du Revest-Les-Eaux est classée en zone 1 de faible sismicité dans laquelle s'appliquent les règles parasismiques 1969 addenda 1982 (édition Eyrolles 1984). Sont concernées par cette zone les immeubles de grande hauteur et les établissements recevant du public de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie.

ARTICLE 7 - ZONES DE BRUITS ET NORMES ACOUSTIQUES APPLICABLES SUR TOUT OU PARTIE DE LA COMMUNE

Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments. Cette disposition s'applique aux routes départementales identifiées dans le tableau annexé à l'arrêté et reporté au plan de zonage (cf. plan de zonage et annexes au règlement).

ARTICLE 8 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Dans les zones d'intérêt historique la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional d'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours, il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées à l'adresse suivante :

D.R.A.C. de Provence Alpes Côtes d'Azur, Service régionale de l'archéologie,
23 boulevard du Roi René - 13617 AIX EN PROVENCE.

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

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES

Z O N E U a

Caractères de la zone :

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités, constituée par le village ancien qu'il convient de conserver dans son esprit et ses volumes.

Elle comprend un secteur **Ua r3** où pour toute nouvelle occupation ou utilisation du sol, une étude géotechnique est conseillée.

ARTICLE Ua 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les entrepôts commerciaux à l'exception de ceux qui sont directement liés à une surface de vente située dans le quartier,
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Le camping hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs,
- Les carrières,
- Les installations et travaux divers autres que ceux définis à l'article Ua 2 ci dessous.
- Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

ARTICLE Ua 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les installations et travaux divers,
- Les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions à usage :

- D'habitation et lotissement à usage d'habitation,
- Hôtelier et maison de retraite,
- De restauration,
- D'équipements collectifs,
- De commerce et services,
- De bureaux,
- De clôtures,
- De stationnement.
- Les entrepôts commerciaux directement liés à une surface de vente située dans le quartier,
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les aires permanentes de stationnement ouvertes au public.

3. En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage artisanal et les installations classées sont autorisées à conditions :
 - Qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement d'une zone centrale d'habitation,
 - Qu'elles ne présentent pas de risques d'incendie ou d'explosion,
 - Qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage,
 - Que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.
- Les aires de jeux et de sports, à condition de n'apporter aucun danger ou inconvénient pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Sur tous les terrains naturels présentant une pente supérieure ou égale à 17 % avant travaux, toutes les constructions, quelle qu'en soit la destination, ne pourront dépasser 250 m² de SHON.

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

1. Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par application du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers, brancardage, etc.
- Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et une prise en compte de l'intensité de la circulation.

2. Voirie :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- Aucune voie privée automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

ARTICLE Ua 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

▪ Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux résiduaires industrielles, soumises si nécessaire à une pré-épuration appropriée à leur nature doivent être évacuées conformément aux dispositions de l'instruction du 06 juin 1953 complétée par l'instruction du 10 septembre 1957.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

▪ Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3. Electricité – Téléphone - gaz :

Il n'est pas prévu de réglementer ces réseaux.

4. Citerne de gaz et gasoil :

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

ARTICLE Ua 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE Ua 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en prenant comme alignement le nu des façades existantes.
2. Une implantation en recul peut être admise si l'aménagement proposé ne compromet pas l'aspect de l'ensemble de la voie.

ARTICLE Ua 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La reconstruction sur emprise préexistante est autorisée.
2. Pour les constructions ayant une façade sur rue :
 - Dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, toute construction doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sur tous ses niveaux.
 - Au-delà de cette bande de 15 mètres de profondeur, est autorisée la construction de bâtiments jouxtant la limite du terrain et dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres.
3. Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.
4. Des implantations différentes sont admises pour les équipements de service public pour en faciliter les accès ou permettre un aménagement de l'espace public.

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

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE Ua 9 – L'EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE Ua 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

▪ Conditions de mesure (cf. annexe)

Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

▪ Hauteur absolue

La hauteur des constructions doit être sensiblement égale à la hauteur des immeubles avoisinants, sans pouvoir dépasser le niveau du pied de la Tour Sarrazine.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Toutefois des hauteurs moindres sont admises pour les équipements de services publics non contigus à des constructions existantes.

ARTICLE Ua 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains. Pour leurs couleurs, il conviendra de se référer à la palette de couleurs déposée en Mairie.

1. Volume :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect directement liées aux constructions avoisinantes.

2. Couvertures :

- Les toitures sont simples, à deux rampants opposés ; la pente doit se situer entre 27 et 35 %. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un ou l'autre des bâtiments voisins. Les toitures à 4 rampants sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'équipements publics.
- Elles sont réalisées en tuiles rondes ou canal vieilles ou vieillies.
- Les souches de toute nature doivent être simples et traitées en mêmes matériaux que le reste du bâtiment. Les superstructures apparentes d'ascenseurs sont interdites.

3. Façades :

- Les ouvertures doivent généralement être plus hautes que larges, les linteaux doivent être droits ou très légèrement cintrés. La surface des ouvertures doit toujours être inférieure à la surface des parties pleines.

- Les balcons ne sont autorisés que sous la forme traditionnelle, c'est-à-dire constitués par une armature métallique ou des consoles de pierre soutenant une plaque d'ardoise, de marbre ou de pierre. Les garde-corps doivent être en fer forgé avec des éléments verticaux simples.
 - Les ouvertures ne peuvent être obturées que par des volets de bois. Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles.
 - Les enduits de façades peuvent : soit être laissés au mortier sans emploi de ciment foncé, soit être teintés de couleur en harmonie avec la masse des constructions anciennes. Seuls les enduits talochés ou redressés à la truelle sont autorisés à l'exclusion de tout enduit tyrolien ou projeté mécaniquement.
4. Coloration : Quelle que soit la nature des travaux, ravalement de façade, transformation de bâtiment existant, construction neuve, annexes, mur en tout genre, clôture, dans un souci d'harmonisation avec l'environnement bâti, la mise en couleur des différentes composantes des ouvrages est obligatoire et devra respecter la palette de couleurs jointe au présent règlement.
5. Imitations : toute imitation de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois est interdite ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.
6. Inscriptions publicitaires Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.
- 7 Antennes paraboliques, capteurs solaires, appareils de climatisation et d'extraction d'air
 Dans les cas de toitures à 2 pentes les antennes paraboliques seront implantées sur la toiture la moins visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit. L'implantation des antennes paraboliques au sol est autorisée, les implantations en façade sur rue sont proscrites. En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient les moins visibles depuis les espaces publics.
 Les appareils de climatisation et d'extraction d'air devront être obligatoirement encastrés dans le mur d'une façade et masqués par des volets en bois ou des grilles partiellement ajourées.
 Les capteurs solaires en toiture et en façade sur rue sont interdits.

ARTICLE Ua 12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

- Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE Ua 13 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés.
- Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voitures.

ARTICLE Ua 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Dans le secteur Ua les possibilités maximales d'occupation du sol découlent de l'application des articles Ua 1 à Ua 13.

Z O N E U b

Caractères de la zone :

Il s'agit d'une zone de densité moyenne, affectée essentiellement aux constructions à usage d'habitation et leurs annexes, de service, de commerce, d'activité et d'hôtellerie.

Elle comprend un secteur **Ub r3** où pour toute nouvelle occupation ou utilisation du sol une étude géotechnique est conseillée.

ARTICLE Ub 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, agricole,
- Les lotissements à usage d'activités artisanales ou industrielles,
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Le camping hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers y compris le camping à la ferme,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parc résidentiels de loisirs,
- Les carrières,
- Les installations et travaux divers, à l'exception des terrains de jeux et de sport, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les constructions à usage artisanal, les entrepôts commerciaux et les installations classées autres que ceux définis à l'article Ub 2.
- Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

ARTICLE Ub 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation,
- Les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au Code Forestier,
- Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres (cf. plan de zonage et annexes au règlement) sont soumis à des normes d'isolement acoustiques, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions à usage:

- D'habitation,
- Hôtelier,
- De maison de retraite, EHPAD (établissement d'hébergement de personnes âgées dépendantes)

- De clinique
- D'équipements collectifs,
- De clôtures,
- De commerces, bureaux ou de services,
- De stationnement.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les aires permanentes de stationnement ouvertes au public,
- Les lotissements à usage d'habitation,
- Les piscines.

3. En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.
- Dans une bande, située à 200 mètres de part et d'autre du RD 46 repérée au plan, les constructions usage d'habitation doivent présenter les normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté préfectoral de classement des voies bruyantes du 7 juin 2000.
- Les constructions à usage artisanal, les entrepôts commerciaux et les installations classées sont autorisées à conditions :
 - Qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement d'une zone centrale d'habitation,
 - Qu'ils ne présentent pas de risques d'incendie ou d'explosion,
 - Qu'ils n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage,
 - Que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les aires de jeux et de sports, à condition de n'apporter aucun danger ou inconvénient pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Sur tous les terrains naturels présentant une pente supérieure ou égale à 17 % avant travaux, toutes les constructions, quelle qu'en soit la destination, ne pourront dépasser 250 m² de SHON.

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

1. Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers, brancardage, etc.
- Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et une prise en compte de l'intensité de la circulation.

2. Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile dont la largeur ne pourra être inférieure à 4m, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et présentant des

caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination

ARTICLE Ub 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau :

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

▪ Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux résiduaires industrielles, soumises si nécessaire à une pré-épuration appropriée à leur nature doivent être évacuées conformément aux dispositions de l'instruction du 06 juin 1953 complétée par l'instruction du 10 septembre 1957.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

▪ Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3. Electricité, téléphone - gaz:

Il n'est pas prévu de réglementer ces réseaux.

4. Citerne de gaz et gasoil :

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gas-oil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

5. Ordures ménagères

Les constructions ou ensembles de constructions doivent permettre la collecte des ordures ménagères soit par ramassages individuels soit par conteneurs collectifs.

Les conteneurs individuels devront être obligatoirement rangés dans les propriétés après chaque collecte et ne devront en aucun cas restés en bordure de voie.

ARTICLE Ub 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE Ub 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas prévu de réglementer cet article pour les postes de transformation E.D.F.

1. Les constructions à implanter en bordure de la R.D. 46 devront respecter les reculs suivants par rapport à l'axe de la RD 46 :
 - 35 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation,
 - 25 mètres pour les autres bâtiments.
2. Les constructions à implanter en bordure des autres routes départementales devront respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'axe des R.D.
3. Sauf cas de marge de recul portée au plan, toute construction (à l'exception des balcons, garages et piscines), doit respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile.

La construction de garage ou abri de voitures pourra être réalisée en retrait de 2,50m de la voie, la liaison entre le garage et le bord de la voie sera réalisée en pan coupé à 45°.

La construction de piscine pourra être réalisée à 2m des limites de la voie publique ou privée.

4. Vis-à-vis des voies communales, un recul variable peut être admis pour les équipements publics.
5. Une implantation différente peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du P.L.U. pour tenir compte des règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés de ces lotissements lorsqu'elles sont toujours applicables

ARTICLE Ub 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas prévu de réglementer cet article pour les postes de transformation E.D.F.

- L'implantation par rapport aux limites séparatives de toutes constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3,20m, est libre.
- Toute construction dont la hauteur dépasse 3,20m à l'égout du toit devra être implantée à 4m.
- Toute construction fermée avec ouverture sur la façade en limite séparative, doit avoir un recul de 2m.
- Toute construction projetée au-dessus d'un mur de soutènement situé en limite séparative, devra :
 - soit être implantée à 2m de ces limites ;
 - soit l'ensemble mur de soutènement plus construction projetée devra avoir une hauteur maximale de 3,20m à l'égout de toit.
- La construction des piscines doit respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Une implantation différente peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du P.L.U. pour tenir compte des règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés de ces lotissements lorsqu'elles sont toujours applicables

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

- Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE Ub 9 – L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics, ainsi que les cliniques, les EHPAD (établissement d'hébergement des personnes âgées dépendantes), et les maisons de retraite.

L'emprise au sol des bâtiments est définie comme la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment y compris les éléments de saillie (balcons, terrasse). Les piscines non couvertes n'entrent pas en compte dans l'emprise au sol.

- La surface maximale d'emprise au sol des bâtiments par rapport à la superficie du terrain est fixée à 30%

Une emprise différente peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

ARTICLE Ub 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de réglementer cet article pour les postes de transformation E.D.F.

Préalable : La construction hors sol après travaux ne devra en aucun cas excéder deux niveaux (R+1). Une disposition différente est autorisée pour les constructions ou aménagements des bâtiments publics, les cliniques, les EHPAD (établissement d'hébergement de personnes âgées dépendantes), maison de retraite.

1. Conditions de mesure (cf. annexe) :

Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique.

2. Hauteur relative :

- a) La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment (balcon non compris) et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Pour le calcul de cette distance il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la voie prévue au P.L.U. et de la marge de recul obligatoire s'il en existe une.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

- b) Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur inégale, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des limites qui s'y substituent).

- c) Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

d) Lorsque la voie est en pente la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 20 mètres de longueur.

3. Hauteur absolue :

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies au 1. ci-dessus ne peut excéder 6 mètres. Toutefois :

- Ne sont pas soumis à cette règle :
 - Les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
 - Les constructions ou aménagements des bâtiments publics à usage scolaire, sportifs, sanitaire ou hospitalier, ainsi que les cliniques, les EHPAD (établissement d'hébergement de personnes âgées dépendantes), et les maisons de retraite.

Dès lors que le terrain naturel présente une pente supérieure à 17 % cette dérogation n'est pas applicable.

- Une hauteur plus élevée peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du P.L.U., pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

ARTICLE U6 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas prévu de réglementer cet article pour les postes de transformation E.D.F.

1. Principes généraux :

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

2. Dispositions particulières :

- 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.
- Les constructions en bois en matériaux isolants naturels, sont autorisées à l'exception des constructions en fustes (rondins). La mise en couleur des différentes composantes des ouvrages est obligatoire et devra respecter la palette de couleurs jointe au présent règlement. Toutefois dans le périmètre des monuments historiques, les façades bois pourront être refusées par les Bâtiments de France.
- Les toitures sont à deux ou plusieurs pentes ; la pente doit se situer entre 25 et 35 %. Les toitures doivent être réalisées en tuiles canales rondes ou romanes. Les toitures à une seule pente peuvent être admises si elles permettent une composition harmonieuse avec les bâtiments voisins ou le paysage. Dans les périmètres des monuments historiques et des sites classés, les toitures seront réalisées en tuiles rondes canales.
- Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

- Les bandes de trois garages ou plus doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique.
- Les postes électriques doivent être intégrés à une construction et harmonisés dans le choix des matériaux et des revêtements à cette construction.
- Clôtures : Les clôtures participant étroitement à la qualité architecturale de l'ensemble devront être particulièrement soignées. Il est fortement recommandé de planter une haie vive. Les brises vues sont interdits.
Tant à l'alignement que sur limite séparative, les clôtures doivent être constituées :
 - soit par des haies vives, soit par des grillages ou grilles ou tout autre dispositif à clair voie comportant ou non un mur dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80m par rapport au terrain naturel, l'ensemble ne pourra dépasser 2m maximum
 - soit uniquement un mur dont la hauteur ne pourra dépasser 1,80m par rapport au terrain naturel, en limite des voies et des limites séparatives.
- Mur de soutènement : la hauteur sera limitée à la hauteur des terres existantes sans toutefois dépasser 2m maximum. Ce mur pourra être rehaussé d'une clôture constituée uniquement d'un grillage ou grille dont la hauteur ne pourra dépasser 1,60 m maximum.
Les murs de soutènement existants à la date d'approbation du PLU pourront être reconstruit à l'identique.
- Mur anti-bruit : Autorisé uniquement dans la zone de voie bruyante de type I et sur la façade ouvrant directement sur les RD 46 et 846 ou sur leur élargissement prévu au PLU. La hauteur de ce mur réalisé en mur plein ne pourra dépasser 2m maximum. En aucun cas ces murs ne doivent par leur dimension et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels et urbains. Les murs devront respecter les prescriptions architecturales définies en annexe.
- Portails : ils seront implantés à 2,50 mètres en retrait des clôtures et la liaison entre le portail et la clôture sera réalisée par un pan coupé à 45°.
- La construction de garage ou abri de voitures pourra être réalisée en retrait de 2,50m de la voie, la liaison entre le garage et le bord de la voie sera réalisée en pan coupé à 45°
- Seules, sont autorisées les restanques dont les murs sont d'une hauteur maximale de 1,50m avec une largeur minimale de la plate-forme égale à deux fois la hauteur du mur. Les restanques existantes seront obligatoirement reconstruites à l'identique.
- Coloration : Quelle que soit la nature des travaux, ravalement de façade, transformation de bâtiment existant, construction neuve, annexes, mur en tout genre, clôture, dans un souci d'harmonisation avec l'environnement bâti, la mise en couleur des différentes composantes des ouvrages est obligatoire et devra respecter la palette de couleurs jointe au présent règlement.

ARTICLE Ub 12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

Il doit être aménagé les aires de stationnement automobiles suivantes :

a- pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour 70 m² de SHON avec un minimum de 1 place par logement

b- pour les constructions à usage d'activité :

- constructions à usage de bureau et de service du secteur tertiaire : 3 places de stationnement par 100 m² de surface hors œuvre nette.
- Constructions à usage de commerce de moins de 800 m² de surface de vente : 4 places de stationnement par 100 m² de surface hors œuvre nette.
- Constructions à usage de commerce de 800 m² et de moins de 1 500 m² de surface de vente : 10 places de stationnement par 100 m² de surface hors œuvre nette.
- Constructions à usage de commerce de 1 500 m² et plus de surface de vente : 5 places de stationnement par 100 m² de surface hors œuvre nette.
- Constructions à usage d'artisanat : 1 place de stationnement par 100 m² de surface hors œuvre nette.

c- Pour les résidences de personnes âgées, les cliniques, les E.H.P.A.D. (établissement d'hébergement des personnes âgées dépendantes) et les maisons de retraites :

- 1 place pour 3 lits.

d- pour les constructions à usage d'établissement sanitaire et hospitalier et les cliniques :

1 place pour 2 lits

Toutefois, lorsque l'application de cette prescription ne peut être satisfaite par le pétitionnaire, celui ci devra :

- soit obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation
- soit acquérir des places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- soit à participer à la réalisation de parcs de stationnement publics.

ARTICLE Ub 13 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés. Ils doivent couvrir au moins 40% de la superficie du terrain lorsque le mode principal d'occupation est l'habitation et 20 % dans les autres cas, sauf pour les équipements publics après avis des services compétents.
- Il doit être aménagé 5 m² d'aire de jeux par logement sur les terrains occupés par plus de 10 logements.
- Pour toute opération de construction de logements sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5 000 m², les espaces verts communs doivent couvrir au moins 15 % de la superficie du terrain
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence équivalente (à raison de 4 pour 1).
- Les espaces boisés classés repérés au plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.
- Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voitures.

ARTICLE Ub 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à **0,30**.
- Le coefficient n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics, ainsi que les cliniques, les EHPAD (établissement d'hébergement des personnes âgées dépendantes), et les maisons de retraite.

- Dans les lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du P.L.U., le C.O.S. est celui défini par l'application des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahier des charges de ces lotissements.
- Le COS actuel (0,30) peut être augmenté de 20 % (soit 0,36 de COS maxi) pour les constructions remplissant les critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, tels que définis dans le Code de la construction et de l'Habitat.

Z O N E U c

Caractère de la zone :

La zone Uc correspond à la partie du territoire communal du Revest compris dans la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) de la Grenette, approuvée le 4 avril 1980.

Cette zone est essentiellement destinée aux constructions individuelles à usage d'habitat .Toutefois, dans le secteur **Uca r3** il pourra être édifié des immeubles collectifs, ainsi que des locaux commerciaux (commerce et artisanat liés à l'habitation).

De même le secteur **Ucb r3** pourra recevoir des locaux destinés à des activités économiques telles que commerces, bureaux et entrepôts liés à l'activité.

Dans les secteurs Uc r3, Uca r3 et Ucb r3, pour toutes nouvelles occupations ou utilisations du sol une étude géotechnique est conseillée.

ARTICLE Uc 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, agricole,
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Le camping hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers y compris le camping à la ferme,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs,
- Les modes d'occupation du sol, à l'exception des terrains de jeux et de sports ainsi que des aires permanentes de stationnement ouvertes au public.
- Les carrières,
- Les constructions à usage artisanal, les entrepôts commerciaux et les installations classées autres que ceux définis à l'article Uc 2.
- Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

ARTICLE Uc 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation,
- Les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au Code Forestier.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions à usage :

- D'habitation,

- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - Les piscines et les clôtures.
 - Secteur Uca r3 : Petits immeubles collectifs, commerces et artisanat liés à l'habitation,
 - Secteur Ucb r3: Commerces, bureaux et entrepôts liés à l'activité.
3. En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.
 - Dans une bande, située à 200 mètres de part et d'autre du RD 46 repérée au plan, les constructions à usage d'habitation doivent présenter les normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978, modifié par l'arrêté du 23 février 1983 et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000. (cf. plan de zonage et annexes du règlement).
 - Les constructions à usage artisanal, les entrepôts commerciaux (uniquement dans le secteur Ucb r3) et les installations classées sont autorisés à conditions :
 - Qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement d'une zone centrale d'habitation,
 - Qu'ils ne présentent pas de risques d'incendie ou d'explosion,
 - Qu'ils n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage,
 - Que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.
 - Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
 - Sur tous les terrains naturels présentant une pente supérieure ou égale à 17 % avant travaux, toutes les constructions, quelle qu'en soit la destination, ne pourront dépasser 250 m² de SHON.

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

Tous les lots devront avoir un accès carrossable sur la voie commune.

Les voies prévues, ainsi que les accès aux lots devront satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Dans la mesure où des voies de desserte sont créées, celles-ci devront avoir au minimum :

- 4 mètres de plate-forme dans le cas où elle dessert moins de 6 logements,
- 5 mètres de plate-forme lorsqu'elle dessert plus de 6 logements,
- Lorsqu'elles seront en impasse, ces voies devront comporter un dispositif de retournement,
- Les portails seront établis à 2 mètres en retrait de l'alignement, raccordés à celui-ci par des pans coupés à 45°.
- Les accès directs sur le C.D. 846 et sur la voie parallèle au C.D. 46 sont interdits, à l'exception des accès existants.

ARTICLE Uc 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau :

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 . Assainissement :

▪ Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux résiduaires industrielles, soumises si nécessaire à une pré-épuration appropriée à leur nature doivent être évacuées conformément aux dispositions de l'instruction du 06 juin 1953 complétée par l'instruction du 10 septembre 1957.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

▪ Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3 . Electricité, téléphone – gaz :

Il n'est pas prévu de réglementer ces réseaux.

4 . Citerne de gaz et gasoil :

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gas-oil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

5 . Ordures ménagères :

Les constructions ou ensembles de constructions doivent permettre la collecte des ordures ménagères soit par ramassages individuels soit par conteneurs collectifs.

Les conteneurs individuels devront être obligatoirement rangés dans les propriétés après chaque collecte et ne devront en aucun cas restés en bordure de voie

ARTICLE Uc 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE Uc 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas prévu de réglementer cet article pour les postes de transformation E.D.F.

En règle générale, les constructions devront être obligatoirement implantées à une distance au moins égale :

- A 5 mètres de l'alignement du R.D. 846 et de la voie Sud parallèle au R.D. 46,
- A 4 mètres de l'alignement des voies principales automobiles existantes ou à créer.

Dans le cas où le relief du terrain ne permettra pas d'intégrer le garage à la construction principale, celui-ci pourra être implanté à 2 mètres minimum de l'alignement de la voie.

La construction de piscine pourra être réalisée à 2m des limites de la voie publique ou privée.

ARTICLE Uc 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Il n'est pas prévu de réglementer cet article pour les postes de transformation E.D.F.
- L'implantation par rapport aux limites séparatives de toutes constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3,20m, est libre.
- Toute construction dont la hauteur dépasse 3,20m à l'égout du toit devra être implantée à 4m.
- Toute construction fermée avec ouverture sur la façade en limite séparative, doit avoir un recul de 2m.
- Toute construction projetée au-dessus d'un mur de soutènement situé en limite séparative, devra :
 - soit être implantée à 2m de ces limites ;
 - soit l'ensemble mur de soutènement plus construction projetée devra avoir une hauteur maximale de 3,20m à l'égout de toit.
- En revanche, la construction des piscines doit respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Dans les secteurs Uca r3 et Ucb r3, les constructions seront obligatoirement édifiées en continu.
- Par rapport aux limites du périmètre de la zone Uc, les constructions devront être implantées à 4 mètres au moins de ces limites.

ARTICLE Uc 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AIX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Il n'est pas prévu de réglementer cet article pour les postes de transformation E.D.F.
- Dans la mesure où elles ne sont pas jointives, les constructions devront être construites à une distance au moins égale à 2 mètres.
- Dans les secteurs Uca r3 et Ucb r3 les constructions seront obligatoirement jointives.

ARTICLE Uc 9 – L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics, ainsi que les cliniques, les EHPAD (établissement d'hébergement des personnes âgées dépendantes), et les maisons de retraite.

L'emprise au sol des bâtiments est définie comme la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment y compris les éléments de saillie (balcons, terrasse). Les piscines non couvertes n'entrent pas en compte dans l'emprise au sol.

- La surface maximale d'emprise au sol des bâtiments par rapport à la superficie du terrain est fixée à 30%

ARTICLE Uc 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de réglementer cet article pour les postes de transformation E.D.F.

1. La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades ; c'est la distance qui sépare l'égout du toit du pied de la façade.
2. La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne devra pas dépasser :
 - Secteur Uca r3 : 10 mètres (R+2)
 - Dans les autres secteurs : 6 mètres pour la construction principale (R+1) et 3 mètres pour les garages non incorporés à l'habitation.
3. Dans le secteur Ucb r3 réservé aux activités économiques, la hauteur des constructions mesurée dans les conditions du paragraphe 1 ci-dessus, ne devra pas dépasser 7 mètres.

ARTICLE Uc 11- L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux postes de transformation E.D.F. à l'exception de l'alinéa 3.

- Les constructions, par l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.
- Les constructions en bois en matériaux isolants naturels, sont autorisées à l'exception des constructions en fustes (rondins). La mise en couleur des différentes composantes des ouvrages est obligatoire et devra respecter la palette de couleurs jointe au présent règlement.
- Les garages devront obligatoirement être incorporés ou attenants à l'habitation principale. Toutefois, dans le cas où le relief ne permettrait pas aux véhicules d'accéder à la construction, les garages pourront être construits à 2 mètres de l'alignement de la voie.
- Les toitures sont à deux ou plusieurs pentes ; la pente doit se situer entre 25 et 35 %. Les toitures doivent être réalisées en tuiles canales rondes ou romanes. Les toitures à une seule pente peuvent être admises si elles permettent une composition harmonieuse avec les bâtiments voisins ou le paysage. Dans les périmètres des monuments historiques et des sites classés, les toitures seront réalisées en tuiles rondes canales.
- Aspects des façades, revêtements : sont interdites les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces façades.
- Coloration : Quelle que soit la nature des travaux, ravalement de façade, transformation de bâtiment existant, construction neuve, annexes, mur en tout genre, clôture, dans un souci d'harmonisation avec l'environnement bâti, la mise en couleur des différentes composantes des ouvrages est obligatoire et devra respecter la palette de couleurs jointe au présent règlement.

- Les menuiseries doivent présenter une unité de teinte et être en harmonie avec les couleurs neutres traditionnelles :
 - Soit par l'emploi de peinture de couleur similaire à celles des constructions anciennes,
 - Soit en conservant aux bois l'aspect de « bois naturel » foncé par l'emploi de produits colorants imprégnants mais non couvrants.
- Les ferronneries doivent être peintes avec des couleurs s'harmonisant avec façades et menuiseries.
- Les travaux de terrassements, en vue de l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments, doivent être limités au strict nécessaire de telle sorte qu'il ne soit pas apporté de modifications importants au profil des terrains qui devra être laissé autant que possible à l'état naturel.
- Clôtures : Les clôtures participant étroitement à la qualité architecturale de l'ensemble devront être particulièrement soignées. Il est fortement recommandé de planter une haie vive. Les brises vues sont interdits.
Tant à l'alignement que sur limite séparative, les clôtures doivent être constituées :
 - soit par des haies vives,
 - soit par des grillages ou grilles ou tout autre dispositif à clair voie comportant ou non un mur dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80m par rapport au terrain naturel, l'ensemble ne pourra dépasser 2m maximum.
 - soit uniquement un mur dont la hauteur ne pourra dépasser 1,80m par rapport au terrain naturel, en limite des voies et des limites séparatives.
- Mur de soutènement : la hauteur sera limitée à la hauteur des terres existantes sans toutefois dépasser 2m maximum. Ce mur pourra être rehaussé d'une clôture constituée uniquement d'un grillage ou grille dont la hauteur ne pourra dépasser 1,60 m maximum. Les murs de soutènement existants à la date d'approbation du PLU pourront être reconstruit à l'identique.
- Mur anti-bruit : Autorisé uniquement dans la zone de voie bruyante de type I et sur la façade ouvrant directement sur les RD 46 et 846 ou sur leur élargissement prévu au PLU. La hauteur de ce mur réalisé en mur plein ne pourra dépasser 2m maximum. En aucun cas ces murs ne doivent par leur dimension et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains. Les murs devront respecter les prescriptions architecturales définies en annexe.

ARTICLE Uc 12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

Dans le cadre de l'aménagement de la zone, il est prévu la réalisation de 50 places de stationnement banalisées.

En plus de celles-ci, chaque constructeur devra réaliser au moins une place de stationnement par logement, couverte ou non, sur son terrain.

ARTICLE Uc 13 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- A l'intérieur des lots, les surfaces libres dont la superficie ne devra pas être inférieure à 15% de la surface du lot, devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100m² d'espace libre.
- Le long des clôtures, les plantations de haies vives seront réalisées conformément aux prescriptions de l'article Uc 11 alinéa 5, ci-dessus.

ARTICLE Uc 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à **0,30**.
- Le COS actuel (0,30) peut être augmenté de 20 % (soit 0,36 de COS maxi) pour les constructions remplissant les critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, tels que définis dans le Code de la construction et de l'Habitat.

Z O N E U d

Caractère de la zone :

La zone Ud correspond à la partie du territoire communal du Revest compris dans la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) du Val du Rocher, approuvée le 21 avril 1987.

Cette zone est essentiellement réservée à un habitat individuel et individuel jumelé, dans laquelle sont admis les services nécessaires à celui-ci. Les orientations complémentaires d'urbanisme de la zone Ud figurent en annexes du présent règlement.

Elle comprend des secteurs **Ud r2** où pour toute nouvelle occupation ou utilisation du sol une étude de géologie structurale et de stabilité avec indication des parades est recommandée.

Elle comprend des secteurs **Ud r3** où pour toute nouvelle occupation ou utilisation du sol une étude géotechnique est conseillée.

ARTICLE Ud 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, agricole, artisanal, les entrepôts commerciaux,
- Les lotissements à usage d'activités artisanales ou industrielles,
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Le camping hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers y compris le camping à la ferme,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs,
- Les modes d'occupation du sol, à l'exception des terrains de jeux et de sports, des aires de stationnement ouvertes au public ainsi que les affouillements et terrassements nécessaires aux travaux de fondation des constructions admises dans la zone, à la réalisation des réseaux divers et des zones d'espaces collectifs,
- Les carrières,
- Les installations et travaux divers autres que ceux définis à l'article Ud 2 ci dessous,
- Les installations classées à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement d'une zone d'habitation.
- Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

ARTICLE Ud 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation,
- Les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au Code Forestier,

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions à usage:

- D'habitation,
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les aires permanentes de stationnement ouvertes au public,
- Les piscines et les clôtures.

3. En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.
- Les installations classées sont autorisées à conditions :
 - Qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement d'une zone centrale d'habitation,
 - Qu'elles ne présentent pas de risques d'incendie ou d'explosion,
 - Qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage,
 - Que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.
- Sur tous les terrains naturels présentant une pente supérieure ou égale à 17 % avant travaux, toutes les constructions, quelle qu'en soit la destination, ne pourront dépasser 250 m² de SHON.

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

1. Accès :

L'accès sur la voie publique doit être aménagé de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

2. Voirie :

- voies automobiles :
- Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4,00 mètres

ARTICLE Ud 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau :

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées au réseau public et collectif de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

▪ Eaux usées :

Toutes les installations des constructions seront raccordées au réseau général d'eaux usées.

▪ Eaux pluviales :

Les eaux pluviales collectées des couvertures par gouttières aux chenaux seront conduites dans les caniveaux, fossés d'évacuation prévus à cet effet. Les eaux pluviales provenant de toutes surfaces imperméabilisées doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur les terrains ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Afin de limiter au maximum le ravinement des talus, les acquéreurs seront tenus de capter les eaux de ruissellement des plateformes en tête de talus, par des ouvrages appropriés type cunette, bordurette ou autres, et de raccorder ces ouvrages au réseau pluvial commun par l'intermédiaire de collecteurs ou de caniveaux dits de "talus".

3. Réseaux divers :

Il n'est pas prévu de réglementer ces réseaux (gaz, électricité, téléphone...)

4. Ordures ménagères :

Les constructions ou ensembles de constructions doivent permettre la collecte des ordures ménagères soit par ramassages individuels soit par conteneurs collectifs.

Les conteneurs individuels devront être obligatoirement rangés dans les propriétés après chaque collecte et ne devront en aucun cas restés en bordure de voie

ARTICLE Ud 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE Ud 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas prévu de réglementer cet article pour les postes de transformation E.D.F.

Les bâtiments d'habitation devront respecter un prospect minimum de :

- Par rapport au voies automobiles : 4 mètres.
- Par rapport aux cheminements piétonniers : les bâtiments pourront être implantés à l'alignement de ces derniers

Les boxes ou garages pourront être réalisés à l'alignement des voies automobiles..

La construction de piscine pourra être réalisée à 2m des limites de la voie publique ou privée.

ARTICLE Ud 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas prévu de réglementer cet article pour les postes de transformation E.D.F.

- L'implantation par rapport aux limites séparatives de toutes constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3,20m, est libre.
- Toute construction dont la hauteur dépasse 3,20m à l'égout du toit devra être implantée à 4m.
- Toute construction fermée avec ouverture sur la façade en limite séparative, doit avoir un recul de 2m.
- Toute construction projetée au-dessus d'un mur de soutènement situé en limite séparative, devra :
 - soit être implantée à 2m de ces limites ;
 - soit l'ensemble mur de soutènement plus construction projetée devra avoir une hauteur maximale de 3,20m à l'égout de toit.
- La construction des piscines doit respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE Ud 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AILX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE Ud 9 – L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics, ainsi que les cliniques, les EHPAD (établissement d'hébergement des personnes âgées dépendantes), et les maisons de retraite.

L'emprise au sol des bâtiments est définie comme la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment y compris les éléments de saillie (balcons, terrasse). Les piscines non couverte n'entrent pas en compte dans l'emprise au sol.

La surface maximale d'emprise au sol des bâtiments par rapport à la superficie du terrain est fixée à 30%

ARTICLE Ud 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de réglementer cet article pour les postes de transformation E.D.F.

1. La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades ; c'est la distance qui sépare l'égout du toit du niveau du terrain naturel.
2. La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne devra pas dépasser un plan parallèle au terrain naturel, distant de ce dernier de 7 mètres.

ARTICLE Ud 11- L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux postes de transformation E.D.F. à l'exception du paragraphe 1.

1. Constructions :

- Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains, et présenteront une unité de volume et de composition.
- Dans le but de préserver l'harmonie architecturale, chaque demande de permis devra être visée par l'architecte coordonnateur.
- Les constructions en bois en matériaux isolants naturels, sont autorisées à l'exception des constructions en fustes (rondins). La mise en couleur des différentes composantes des ouvrages est obligatoire et devra respecter la palette de couleurs jointe au présent règlement.
- Les toitures sont à deux ou plusieurs pentes ; la pente doit se situer entre 25 et 35 %. Les toitures doivent être réalisées en tuiles canales rondes ou romanes. Les toitures à une seule pente peuvent être admises si elles permettent une composition harmonieuse avec les bâtiments voisins ou le paysage. Dans les périmètres des monuments historiques et des sites classés, les toitures seront réalisées en tuiles rondes canales.
- Des capteurs solaires pourront être intégrés à l'architecture en partie basse de la toiture, afin de ne pas augmenter la masse vue.
- Les constructeurs devront s'inspirer pour la conception architecturale de leurs projets, des recommandations concernant les éléments de composition (murs, fenêtres, clôtures, toitures ...) figurant au Cahier des Orientations complémentaires d'urbanisme (en annexe du règlement).

2. Clôtures :

Les clôtures participant étroitement à la qualité architecturale de l'ensemble devront être particulièrement soignées. Il est fortement recommandé de planter une haie vive. Les brises vues sont interdits.

Tant à l'alignement que sur limite séparative, les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies vives, soit par des grillages ou grilles ou tout autre dispositif à clair voie comportant ou non un mur dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80m par rapport au terrain naturel, l'ensemble ne pourra dépasser 2m maximum
- soit uniquement un mur dont la hauteur ne pourra dépasser 1,80m par rapport au terrain naturel, en limite des voies et des limites séparatives.

3 Mur de soutènement :

La hauteur sera limitée à la hauteur des terres existantes sans toutefois dépasser 2m maximum. Ce mur pourra être rehaussé d'une clôture constituée uniquement d'un grillage ou grille dont la hauteur ne pourra dépasser 1,60 m maximum.

Les murs de soutènement existants à la date d'approbation du PLU pourront être reconstruit à l'identique.

4 Coloration :

Quelle que soit la nature des travaux, ravalement de façade, transformation de bâtiment existant, construction neuve, annexes, mur en tout genre, clôture, dans un souci d'harmonisation avec l'environnement bâti, la mise en couleur des différentes composantes des ouvrages est obligatoire et devra respecter la palette de couleurs jointe au présent règlement.

ARTICLE Ud 12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré à raison de 1,5 place de parking par logement, dont 1 sur l'unité foncière et 0,5 banalisée sera réalisée par l'aménageur sur les voiries.

En ce qui concerne les surfaces de service ou de commerce, 1 place de parking par 30 m² de surface hors œuvre, sera réalisée sur l'unité foncière.

ARTICLE Ud 13 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés.
- Le programme de plantations ainsi que le projet des espaces verts seront joints à la demande de permis de construire et devra s'inspirer des recommandations contenues dans le Cahier des Orientations Complémentaires d'Urbanisme.
- Les propriétaires des lots situés à l'angle Sud Ouest de la zone Ud devront obligatoirement créer un espace vert en limite de leur lot. Ils devront obligatoirement y planter des arbres de haute tige (Pins d'Alep ou Chênes Verts).
- Les aires de parking devront être plantées à raison d'un arbre tous les deux emplacements minimum.

ARTICLE Ud 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à **0,20**.
- Le COS actuel (0,20) peut être augmenté de 20 % (soit 0,24 de COS maxi) pour les constructions remplissant les critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, tels que définis dans le Code de la construction et de l'Habitat.

Z O N E U e r 3

Caractères de la zone :

Il s'agit d'une zone réservée aux activités commerciales ou de bureaux.

Pour toute nouvelle occupation ou utilisation du sol une étude géotechnique est conseillée.

ARTICLE Ue r3 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article Ue r3 2.

ARTICLE Ue r3 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

- L'édification de clôtures est soumise à autorisation,
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation,
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation,
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant aux plans,
- Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres (cf. plan de zonage et annexes au règlement) sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage de bureaux et de commerces y compris les grandes surfaces commerciales et les aires de stationnement qui y sont liées, ainsi que les clôtures.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.
- Les aires permanentes de stationnement ouvertes au public.

3. En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées à l'habitation des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux, liées à une activité commerciale ou de bureaux.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

ARTICLE Ue r3 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTE AU PUBLIC

1. Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers, brancardage, etc.
- Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et une prise en compte de l'intensité de la circulation.
- Il peut être aménagé par terrain (faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols) soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès en sens unique.
- La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

2. Voirie :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile dont la largeur ne pourra être inférieure à 4m, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

ARTICLE Ue r3 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

▪ les eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Les eaux résiduaires industrielles, soumises si nécessaire à une pré-épuration appropriée à leur nature, doivent être évacuées conformément aux dispositions de l'instruction du 6 juin 1953, complétée par l'instruction du 10 septembre 1957, et aux dispositions du règlement d'assainissement municipal.

▪ les eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3. Electricité, téléphone, gaz

Il n'est pas prévu de réglementer ces réseaux.

4. Ordures ménagères

Les constructions ou ensembles de constructions doivent permettre la collecte des ordures ménagères soit par ramassages individuels soit par conteneurs collectifs.

Les conteneurs individuels devront être obligatoirement rangés dans les propriétés après chaque collecte et ne devront en aucun cas restés en bordure de voie.

ARTICLE Ue r3 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE Ue r3 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas prévu de réglementer cet article pour les postes de transformation E.D.F.

1. Sauf cas de marge de recul portée au plan, toute construction (balcon non compris) doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées.
2. Les constructions à implanter en bordure de la R.D. 46 devront respecter les reculs suivants par rapport à l'axe de la RD 46 :
 - 35 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation,
 - 25 mètres pour les autres bâtiments.

ARTICLE Ue r3 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas prévu de réglementer cet article pour les postes de transformation E.D.F.

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la hauteur de la construction diminuée de 4 mètres sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
2. Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées :
 - La construction ou la surélévation de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de construction jumelées de hauteur et de caractéristiques sensiblement égales,
 - La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur mesurée à partir du terrain le plus bas n'excède pas 3,20 mètres sur la limite. Pour les conditions de mesure des hauteurs il sera fait référence à l'article Ue r3 10, 1^{er} alinéa traitant des conditions de mesure.

ARTICLE Ue r3 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE Ue r3 9 – L’EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE Ue r3 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Conditions de mesure :

Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

- Hauteur absolue :

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 20 mètres.

ARTICLE Ue r3 11 – L’ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas prévu de réglementer cet article pour les postes de transformation E.D.F.

1. Principe général :

Les constructions et installations doivent par leur situation, leurs dimensions, et leur aspect extérieur, exprimer la vocation de vitrine commerciale de la zone.

2. Dispositions particulières :

L'architecture des bâtiments devra présenter par ses volumes et ses matériaux, une conception contemporaine.

- **Les portails** seront implantés à 2,50 mètres en retrait des clôtures et la liaison entre le portail et la clôture sera réalisée par un pan coupé à 45°.
- Les constructions en bois en matériaux isolants naturels, sont autorisées à l'exception des constructions en fustes (rondins). La mise en couleur des différentes composantes des ouvrages est obligatoire et devra respecter la palette de couleurs jointe au présent règlement.
- Les clôtures participant étroitement à la qualité architecturale de l'ensemble devront être particulièrement soignées. Il est fortement recommandé de planter une haie vive. Les brises vues sont interdits.

Tant à l'alignement que sur limite séparative, les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies vives, soit par des grillages ou grilles ou tout autre dispositif à clair voie comportant ou non un mur dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80m par rapport au terrain naturel, l'ensemble ne pourra dépasser 2m maximum
- soit uniquement un mur dont la hauteur ne pourra dépasser 1,80m par rapport au terrain naturel, en limite des voies et des limites séparatives.

ARTICLE Ue r3 12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

1. Sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservées, en dehors des voies de circulation :
 - a) Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
 - b) Pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.
2. Il doit être aménagé :
 - a) Pour les constructions à usage de bureau et de service du secteur tertiaire : 1 place de stationnement ou de garage pour 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
 - b) Pour les hôtels : 1 place et demi de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.
 - c) Pour les commerces alimentaires :
6 places pour 100 m² de S.H.O.N.
 - d) Pour les commerces hors alimentaires :
6 places pour 100 m² de S.H.O.N.
 - e) Pour les autres entreprises : les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de la clientèle.

ARTICLE Ue r3 13 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des bâtiments doivent obligatoirement être masqués en bordure des voies soit par des rideaux d'arbres, soit par des haies à feuillages persistants. Le plan de masse à fournir lors du permis de construire devra être accompagné d'un plan de plantations précisant les différentes essences et le traitement paysager envisagé.

ARTICLE Ue r3 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

Z O N E U f

Caractères de la zone :

Il s'agit d'une zone de protection de richesses économiques, réservée à l'exploitation de carrières. Elle comprend les secteurs **Uf r1** et **Uf r2** soumis à des risques de mouvement de sol.

ARTICLE Uf 1 – LES OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uf 2 sont interdites

ARTICLE Uf 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable,
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques,
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au Code Forestier.

2. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci –après :

- a) Les carrières, ballastières, gravières et dépôts de matériaux,
- b) Les installations fixes ou mobiles strictement nécessaires à l'exploitation, ainsi que les clôtures.
- c) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
- d) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,

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

1. Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie ouverte à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.), et doivent être compatibles avec la nature des véhicules et le trafic envisagé.
- Le long de voies très fréquentées, un seul accès par propriété est autorisé. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi de façon équivalente par une autre voie.
- Dans tous les cas ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée.

2. Voirie :

- Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou des activités qui y sont entreprises.
- Aucune voie privée automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

ARTICLE Uf 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau :

- Toute construction ou installation nouvelle, abritant des activités, doit être équipée d'une installation d'eau potable sous pression.
- Lorsque l'alimentation ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau des constructions à usage d'habitation, établissements ou installations non destinées à l'habitation peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées et que son débit soit suffisant.

2. Assainissement :

▪ Eaux usées :

Toute construction doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement sous réserve de l'agrément des services compétents, toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités autorisée à l'article Uf 2 doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome respectant les règles de l'art et conforme à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément aux dispositions de l'instruction du 06 juin 1953 complétée par l'instruction du 10 septembre 1957. Toutes dispositions seront prises pour la récupération des huiles et carburants par des dispositifs étanches.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

▪ Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence de caniveau, fossé ou réseau, les eaux pluviales seront éliminées sur le terrain d'assiette, toutes dispositions seront prises dans ce sens (bassin de rétention...).

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3. Electricité, téléphone, gaz

Il n'est pas prévu de réglementer ces réseaux.

ARTICLE Uf 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE Uf 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf cas de marge de recul portée au plan, toute construction ou installation doit respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie existante ou projetée.

ARTICLE Uf 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 5 mètres.

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

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE Uf 9 – L'EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE Uf 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE Uf 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Après exploitation les fronts de taille seront teintés pour s'intégrer avec la teinte des roches des massifs avoisinants, les zones faiblement pentues seront végétalisées. Les teintes des constructions devront reprendre les teintes de l'environnement proche.

ARTICLE Uf 12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

Il doit être aménagé sur le terrain les emplacements de stationnement nécessaires aux besoins des constructions.

ARTICLE Uf 13 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS

Durant l'exploitation, tout espace libéré doit être remis en état. Toute décharge sauvage est interdite.

ARTICLE Uf 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER

Z O N E A U a

Caractères de la zone :

Il s'agit d'une zone non équipée ou insuffisamment équipée ou qu'il convient de réaliser dans le cadre d'une urbanisation future. Cette zone est réservée à l'implantation de logements notamment sociaux, de services et d'équipements liés à l'habitat et, éventuellement, d'activités sans nuisances. L'urbanisation de cette zone se réalisera dans le cadre d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

Elle comprend le secteur **AUa r3** où pour toute nouvelle occupation ou utilisation du sol une étude géotechnique est conseillée.

ARTICLE AUa 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUa 2 sont interdites.

ARTICLE AUa 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

- L'édification de clôture est soumise à autorisation,
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation,
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant aux plans,
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au Code Forestier,
- Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres (cf. plan de zonage et annexes au règlement) sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) Les clôtures.
- b) Pour les constructions à usage d'habitation : les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des bâtiments
- c) Les annexes incluses en extension ou à proximité immédiate des habitations existantes à la date d'approbation du PLU et en fonction des caractéristiques des terrains sont limités à 60 m² de surface hors œuvre brute (S.H.O.B.).
- d) Les piscines non couvertes sur les terrains supportant déjà une habitation existante à la date d'approbation du PLU, à condition de les implanter à 2 mètres des limites séparatives.
- e) Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- f) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- g) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

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

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers...
- Dans tous les cas ces accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et une prise en compte de l'intensité de la circulation.

ARTICLE AUa 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Il n'est pas prévu de réglementer cet article

ARTICLE AUa 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE AUa 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas prévu de réglementer cet article

ARTICLE AUa 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas prévu de réglementer cet article

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

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE AUa 9 – L'EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de réglementer cet article

ARTICLE AUa 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE AUa 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE AUa 12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas prévu de réglementer cet article

ARTICLE AUa 13 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS

Il n'est pas prévu de réglementer cet article

ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas prévu de réglementer cet article

Z O N E A U c r 1

Caractère de la zone :

La zone AUc r1 est destinée à recevoir une future décharge contrôlée d'inertes. Des études concernant les risques de mouvement de sol sont recommandées.

L'urbanisation de cette zone se réalisera dans le cadre d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

ARTICLE AUc r1 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUc r1 2 sont interdites.

ARTICLE AUc r1 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

- L'édification de clôture est soumise à autorisation,
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation,
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant aux plans,
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au Code Forestier.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, les clôtures.

ARTICLE AUc r1 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers... Dans tous les cas, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et une prise en compte de l'intensité de la circulation.

ARTICLE AUc r1 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE AUc r1 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE AUc r1 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE AUc r1 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE AUc r1 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE AUc r1 9 – L'EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE AUc r1 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE AUc r1 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE AUc r1 12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE AUc r1 13 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE AUc r1 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES

Z O N E A

Caractères de la zone :

Cette zone comprend les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées dans cette zone.

Elle comprend les secteurs A r2 où pour toute nouvelle occupation ou utilisation du sol une étude de géologie structurale et de stabilité avec l'indication des parades est recommandée.

Elle comprend les secteurs A r3 où pour toute nouvelle occupation ou utilisation du sol une étude géotechnique est conseillée.

ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A 2. L'extraction de terre y est strictement interdite.

ARTICLE A 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

1. A condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, et les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions (voir les critères en annexe) :
 - Les constructions pour le logement des récoltes, du matériel, des animaux,
 - Les constructions pour la production sous serre et/ou sous abri,
 - Les constructions à usage d'habitation ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires (extension, dépendances, garage, piscines),
 - Les aménagements, dans des bâtiments de caractère existants, permettant les activités « d'accueil à la ferme »,
 - Les installations classées,
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

2. A condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole :
 - Les affouillements et exhaussements du sol.

3. A condition qu'ils soient directement liés et nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation sans porter atteinte au caractère de la zone :
 - Les installations et/ou ouvrages techniques d'infrastructure y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées.

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

Les voies de desserte doivent être conformes aux exigences de sécurité et à des conditions satisfaisantes de desserte (défense contre les incendies, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères) sans que l'emprise soit inférieure à 4 mètres.

ARTICLE A 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau :

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article A2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.

Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

2. Assainissement :

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs et à la norme DTU 64-1 de décembre 1992. Il sera dimensionné en fonction des capacités d'absorption du sol. Une étude sera jointe aux demandes d'autorisation de construire comportant une étude d'aptitude des sols à l'assainissement et déterminant la filière à mettre en place sur le terrain ainsi que ses caractéristiques. (conformément aux annexes sanitaires).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

3. Electricité - Téléphone :

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. Ordures ménagères

Les constructions ou ensembles de constructions doivent permettre la collecte des ordures ménagères soit par ramassages individuels soit par conteneurs collectifs.

Les conteneurs individuels devront être obligatoirement rangés dans les propriétés après chaque collecte et ne devront en aucun cas restés en bordure de voie.

ARTICLE A 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas prévu de réglementer cet article

ARTICLE A 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Sauf marge de recul portée au plan, les constructions doivent être implantées à 15 mètres des voies existantes ou projetées.

2. Des marges de recul différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou d'agrandissements de constructions à usage d'habitation déjà existantes à la date d'approbation du P.L.U.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions autorisées à l'article A2 seront implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.
- Une implantation différente peut être admise pour les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions existantes, ainsi que pour les installations et/ou ouvrages techniques d'infrastructure nécessaire aux services publics.

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

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE A 9 – L'EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE A 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesures :

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades, du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout de toit ou de l'acrotère.

2. Hauteur absolue :

- Pour toute construction la hauteur, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit
- Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- L'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant. Il est nécessaire, pour les abords de prévoir des aménagements végétaux correspondants à l'objectif d'harmonisation.

ARTICLE A 12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE A 13 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE A 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Z O N E N

Caractères de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle équipée ou non, où l'extension de l'habitat de faible densité est autorisé.

C'est une zone à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts notamment esthétiques, historiques ou écologiques,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend un secteur **Ne** destiné à accueillir des équipements publics ayant vocation à l'accueil du public et à la sensibilisation à l'environnement.

Elle comprend les secteurs N r2, où pour toute nouvelle occupation ou utilisation du sol une étude de géologie structurale et de stabilité avec indication des parades est recommandée.

Elle comprend les secteurs N r3, où pour toute nouvelle occupation ou utilisation du sol une étude géotechnique est conseillée.

Enfin, elle comprend un les secteurs **N r1** sur lesquels toute nouvelle utilisation et occupation du sol est interdite compte tenu des risques de mouvements des sols.

ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

ARTICLE N 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable,
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés figurant comme tels aux documents graphiques,
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au Code Forestier,
- Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres (cf. plan de zonage et annexes au règlement) sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments.

2. Sont admises y compris en zone Ne que les occupations et utilisations du sol ci –après :

Sous réserves des dispositions du paragraphe « h » :

a) Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les clôtures.
- Les travaux visant à améliorer la solidité des bâtiments.

- En cas de sinistre, les reconstructions à l'identique des habitations existantes.
 - Les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation, existantes à la date d'approbation du P.L.U. dont l'édification est interdite dans la zone et disposant d'une S.H.O.N. d'au moins 50 m², à condition que ces travaux n'entraînent pas un accroissement supérieur à 30% de la S.H.O.N.- seuil non renouvelable - et sans que la S.H.O.N. finale, extension comprise, ne dépasse pas 160m².
 - Les annexes incluses en extension ou à proximité immédiate de ces habitations en fonction des caractéristiques des terrains sont limités à 60 m² de Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.)
- b) Pour les installations classées ou non et sous réserve du respect de la législation en vigueur :
- Les installations annexées à une exploitation agricole,
 - L'extension ou la transformation d'installations existantes.
- c) Sous réserve de la présence effective d'un siège d'exploitation, les bâtiments ou installations liés et nécessaires au maintien ou au développement des activités agro-sylvo-pastorales.
- d) Les équipements publics de loisirs et de sports, ou ayant vocation à l'accueil du public et à la sensibilisation à l'environnement.
- e) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, et les équipements publics ayant fait l'objet d'une réserve d'emplacement au P.L.U.
- f) Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et le libre écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et soient liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- g) Les piscines sur les terrains supportant déjà une habitation existante et à proximité immédiate de celle-ci.
- h) Dans le secteur N r1 toute nouvelle occupation ou utilisation du sol est strictement interdite

Cependant, au lieu-dit « Ravin de Fiéraquet », les installations et ouvrages techniques nécessaires à la liaison électrique souterraine du Réseau de Transport d'Electricité peuvent y être autorisés et ne sont pas soumis aux dispositions prévues dans le règlement de cette zone.

ARTICLE N 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par application du Code Civil.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers... Sans que l'emprise soit inférieure à 4 mètres.
- Dans tous les cas ces accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et une prise en compte de l'intensité de la circulation. Les accès direct à la RD46 sont interdits.

ARTICLE N 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être équipée d'une installation d'eau potable sous pression :

- Soit par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable,
- Soit, si cette alimentation ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, par captage, forage ou puits particuliers, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soit assurée conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

2. Assainissement :

Les constructions autorisées à l'article N2 devront être raccordées au réseau public d'assainissement ou, en l'absence de possibilités réelles de raccordement sur le réseau public d'assainissement devront prévoir:

▪ Eaux usées :

Les constructions ou installations nouvelles à usage d'habitation ou abritant des activités autorisées à l'article N 2 doivent être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome respectant les règles de l'art et conforme à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs et à la norme DTU 64-1 de décembre 1992. Il sera dimensionné en fonction des capacités d'absorption du sol. Une étude sera jointe aux demandes d'autorisation de construire comportant une étude d'aptitude des sols à l'assainissement et déterminant la filière à mettre en place sur le terrain ainsi que ses caractéristiques. (conformément aux annexes sanitaires).

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau, est interdite.

▪ Eaux pluviales :

Les aménagements et constructions réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et des surfaces imperméabilisées, seront, par des canalisations enterrées, conduites dans les fossés, caniveaux ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet.

En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement urbain s'il existe.

3. Réseaux divers :

Les réseaux divers de distribution (gaz, électricité, téléphone, etc..) depuis les voies publiques jusqu'aux constructions doivent être souterrains.

4. Citerne de gaz et gasoil Les citernes de gaz seront enterrées. Les citernes de gas-oil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

5. Ordures ménagères

Les constructions ou ensembles de constructions doivent permettre la collecte des ordures ménagères soit par ramassages individuels soit par conteneurs collectifs.

Les conteneurs individuels devront être obligatoirement rangés dans les propriétés après chaque collecte et ne devront en aucun cas restés en bordure de voie

ARTICLE N 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de réglementer cet article

ARTICLE N 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas prévu de réglementer cet article pour les postes de transformation E.D.F.

1. Les constructions à implanter en bordure de la R.D. 46 devront respecter les reculs suivants par rapport à l'axe de la RD 46 :
 - 35 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation,
 - 25 mètres pour les autres bâtiments.
2. Les constructions à implanter en bordure des autres routes départementales devront respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'axe des autres R.D.
3. Sauf cas de marge de recul portée au plan, toute construction (à l'exception des balcons, garages et piscines), doit respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile

La construction de garage ou abri de voitures pourra être réalisée en retrait de 2,50m de la voie, la liaison entre le garage et le bord de la voie sera réalisée en pan coupé à 45°

La construction de piscine pourra être réalisée à 2m des limites de la voie publique ou privée.

4. Une implantation différente peut être admise :
 - . dans le cas de restauration de constructions cadastrées antérieurement à la date d'approbation du P.L.U.
 - . dans le cas de lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du P.L.U., pour tenir compte des règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés de ces lotissements lorsqu'elles sont toujours applicables selon l'article du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas prévu de réglementer cet article pour les postes de transformation E.D.F.

- L'implantation par rapport aux limites séparatives de toutes constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3,20m, est libre.
- Toute construction dont la hauteur dépasse 3,20m à l'égout du toit devra être implantée à 4m.
- Toute construction fermée avec ouverture sur la façade en limite séparative, doit avoir un recul de 2m.
- Toute construction projetée au-dessus d'un mur de soutènement situé en limite séparative, devra :

- soit être implantée à 2m de ces limites ;
- soit l'ensemble mur de soutènement plus construction projetée devra avoir une hauteur maximale de 3,20m à l'égout de toit.

- La construction des piscines doit respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Une implantation différente peut être admise :
 - dans le cas de restauration de constructions cadastrées antérieurement à la date d'approbation du P.L.U.
 - dans le cas de lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du P.L.U., pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahier des charges de ces lotissements d'urbanisme contenues dans les documents approuvés de ces lotissements lorsqu'elles sont toujours applicables selon le Code de l'Urbanisme.

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

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE N 9 – L'EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE N 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de réglementer cet article pour les postes de transformation E.D.F.

Préalable: La construction hors sol après travaux ne devra aucun cas excéder deux niveaux (R+I). Une disposition différente peut être autorisée pour les constructions ou aménagements des bâtiments publics.

1. Conditions de mesure (cf. annexe) :

Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique.

2. Hauteur absolue :

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 6 mètres. Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle :

- Les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Les restaurations, reconstructions ou aménagement de bâtiments existants antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U. et ayant une hauteur supérieure à 6 mètres.
- Une hauteur différente peut être admise dans le cas de lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

ARTICLE N 11 – L'ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas prévu de réglementer cet article pour les postes de transformation E.D.F.

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

Dispositions particulières :

- Volume - aspect : les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect directement liées aux constructions avoisinantes.
- Couvertures :
 - Pentes : Les toitures sont simples, à deux ou plusieurs pentes opposées ; la pente doit se situer entre 27 et 35 %. Les toitures doivent être réalisées en tuiles canales rondes ou romanes. Les toitures à une seule pente peuvent être admises si elles permettent une composition harmonieuse avec les bâtiments voisins ou le paysage. Les terrasses sont interdites, sauf cas particulier où de petites terrasses peuvent être admises : si elles sont incluses dans la couverture, si elles participent à une composition architecturale ou à une composition harmonieuse avec le paysage. Dans les périmètres des monuments historiques et des sites classés, les toitures tuiles seront réalisées en tuiles rondes canales.
 - Souches : les souches de toute nature doivent être simples et traitées en mêmes matériaux que le reste du bâtiment. Les superstructures apparentes d'ascenseurs sont interdites.
 - Débords : Les débords de couverture doivent être constitués soit par une génoise de type traditionnel soit par une corniche. Les seules gouttières admises seront en zinc.
- Aspect des façades et revêtements :
 - Ouvertures : La proportion des vides par rapport aux pleins ne doit pas excéder 30 % sur chaque façade et 20 % pour l'ensemble des façades. Les devantures commerciales ne sont pas prises en compte. La proportion des ouvertures doit être franchement rectangulaire, plus hautes que larges. Les loggias peuvent être admises dans certains cas, à condition d'une intégration parfaite au rythme des façades voisines. Toutefois, concernant les équipements publics, les dispositions concernant les ouvertures ne seront pas appliquées.
 - Matériaux : Les matériaux tels que briques, marbre sont interdits. Seule la pierre ou un enduit traditionnel peuvent être utilisés pour le revêtement des façades. Les enduits doivent être exécutés de façon traditionnelle composés d'un mélange de chaux et de sable et exécutés sans joints. Toutefois, les constructions en bois en matériaux isolants naturels, sont autorisées à l'exception des constructions en fustes (rondins). La mise en couleur des différentes composantes des ouvrages est obligatoire et devra respecter la palette de couleurs jointe au présent règlement.
 - Coloration : Quelle que soit la nature des travaux, ravalement de façade, transformation de bâtiment existant, construction neuve, annexes, mur en tout genre, clôture, dans un souci d'harmonisation avec l'environnement bâti, la mise en couleur des différentes composantes des ouvrages est obligatoire et devra respecter la palette de couleurs jointe au présent règlement.
 - Clôtures : Les clôtures participant étroitement à la qualité architecturale de l'ensemble devront être particulièrement soignées.

Elles seront grillagées ou végétales, comportant ou non un mur bahut en pierres sèches dont la hauteur ne peut dépasser 0,80m. Les orifices devront permettre le libre écoulement des eaux de pluie.

- **Mur de soutènement** : la hauteur sera limitée à la hauteur des terres existantes sans toutefois dépasser 2m maximum. Ce mur pourra être rehaussé d'une clôture constituée uniquement d'un grillage ou grille dont la hauteur ne pourra dépasser 1,60 m maximum.
Les murs de soutènement existants à la date d'approbation du PLU pourront être reconstruit à l'identique.
- **Portails** : Ils seront implantés à 2,50 mètres en retrait des clôtures, la liaison entre le portail et la clôture sera réalisée par un pan coupé à 45°.
- La construction de garage ou abri de voitures pourra être réalisée en retrait de 2,50m de la voie, la liaison entre le garage et le bord de la voie sera réalisée en pan coupé à 45°
- Seules, sont autorisées les restanques dont les murs sont d'une hauteur maximale de 1,50m avec une largeur minimale de la plateforme égale à deux fois la hauteur du mur. Les restanques existantes seront obligatoirement reconstruites à l'identique.

ARTICLE N 12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

Il doit être aménagé sur le terrain les emplacements de stationnement nécessaires aux besoins des constructions. Il sera prévu pour les constructions à usage d'habitation 1 place par 70 m² de surface de planchers développée hors œuvre nette avec 2 places minimum par logement.

ARTICLE N 13 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS

1. Rappels:

- Le plan de masse des constructions à édifier ou à modifier comportera notamment les travaux extérieurs à celles-ci, les plantations maintenues, supprimées ou créées.
 - Les espaces boisés classés repérés au plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.
2. Les espaces libres de toute construction doivent être plantés.
 3. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences équivalentes (à raison de 4 pour 1).
 4. Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 500 m² doit être traité avec plantations.

ARTICLE N 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Les possibilités maximales d'occupation et d'utilisation du sol découlent de l'application des articles N1 à N13.

Z O N E N m

Caractères de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle réservée à des terrains militaires affectés au stockage de munitions. Elle comprend le secteur **Nm r2** où pour toute nouvelle occupation ou utilisation du sol une étude de géologie structurale et de stabilité avec indication des parades est recommandée. Elle comprend le secteur **Nm r3** où pour toute nouvelle occupation ou utilisation du sol une étude géotechnique est conseillée.

ARTICLE Nm 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article Nm 2,
- Les lotissements de toute nature,
- Les installations classées ou non à l'exception de celles visées à l'article Nm 2,
- Les modes particuliers d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article Nm 2,
- L'aménagement de terrains de camping,
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- Le stationnement de caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs,
- Les carrières.
- Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

ARTICLE Nm 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable,
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation,
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au Code Forestier.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol ci après :

- Les constructions, les installations classées ou non et les modes particuliers d'utilisation du sol, nécessaires au fonctionnement du service public militaire.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre.

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

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE Nm 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Il n'est pas prévu de réglementer cet article

ARTICLE Nm 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE Nm 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Il n'est pas prévu de réglementer cet article

ARTICLE Nm 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas prévu de réglementer cet article

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

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE Nm 9 – L'EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE Nm 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de réglementer cet article

ARTICLE Nm 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas prévu de réglementer cet article

ARTICLE Nm 12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas prévu de réglementer cet article

ARTICLE Nm 13 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS

Il n'est pas prévu de réglementer cet article

ARTICLE Nm 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas prévu de réglementer cet article



ZONE Np

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone ayant pour vocation d'accueillir une centrale photovoltaïque au sol.

ARTICLE N° 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N° 2 sont interdites.

ARTICLE N° 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappels

- a) l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable
- b) les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques
- c) les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311-1 du Code Forestier.

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

- a) les installations et constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement technique du parc photovoltaïque à l'exception de construction à usage d'habitation
- b) la reconstruction à l'identique des installations et constructions existantes en cas de sinistre
- c) les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'installation des structures et des constructions nécessaires au parc photovoltaïque.

ARTICLE N° 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Accès

Pour être aménageable (et / ou constructible), le terrain doit comporter un accès à la voirie publique.

Les caractéristiques des accès doivent, d'une part correspondre à la destination de l'installation et d'autre part, permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

ARTICLE N° 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur des installations et des constructions est mesurée du sol naturel ou excavé jusqu'à son point le plus haut.

2 - Hauteur absolue

La hauteur maximale des structures de supports des panneaux photovoltaïques sera de 4 mètres.

La hauteur des locaux techniques ne peut excéder 7 mètres.

ARTICLE N° 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

- Les bâtiments techniques pourront être habillés (exemple : bardage bois, murs en pierres) pour optimiser leur intégration paysagère.
- Les clôtures seront constituées de structures grillagées dont la hauteur ne pourra excéder 3 mètres.

ARTICLE N° 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N° 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE N° 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

