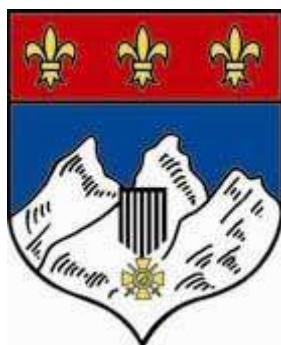


# COMMUNE D'AUPS

DEPARTEMENT DU VAR



## Plan Local d'Urbanisme

### REGLEMENT

# 4

	Approuvé
Plan Local d'Urbanisme	Le 17 juin 2013
Modification simplifiée n° 1	Le 21 janvier 2014

Janvier 2014

## Sommaire

TITRE I – Dispositions générales .....	4
TITRE II Dispositions applicables aux zones urbaines .....	13
ZONE UA.....	14
ZONE UB.....	24
ZONE UC .....	32
ZONE UD .....	41
ZONE UE.....	53
TITRE III Dispositions applicables aux zones à urbaniser.....	61
ZONE 1AUD.....	62
ZONE 1AUE .....	71
ZONE 2AU.....	80
TITRE IV Dispositions applicables à la zone agricole.....	84
ZONE A .....	85
TITRE V Dispositions applicables à la zone naturelle.....	93
ZONE N.....	94
ANNEXE 1.....	102
ANNEXE 2.....	103
Glossaire .....	105

# **TITRE I**

## **Dispositions générales**

## TITRE I – Dispositions générales

### **N.B. :**

Le PLU de Aups fait application des dispositions du code de l'urbanisme avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement conformément à l'article 20 de la loi n° 2011-12 du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne. Cet article dispose que les plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration ou de révision approuvés avant le 1<sup>er</sup> juillet 2013 dont le projet de plan a été arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal avant le 1<sup>er</sup> juillet 2012 peuvent opter pour l'application des dispositions antérieures.

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

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'AUPS.

### **ARTICLE 2 – CHAMP D'APPLICATION REGLEMENTAIRE**

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme :

- Le présent règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.
- Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques.

Conformément aux dispositions de l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques notamment celles relatives :

1. Aux périmètres visés à l'article R. 123-13 (périmètre du site classé, servitudes d'utilité publique, périmètre de droit de préemption, annexes sanitaires...) qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, dans les annexes.
2. Aux périmètres protégés au titre de la loi du 2 mai 1930 relative aux monuments naturels et aux sites, et figurés dans les annexes. Aux périmètres protégés, au titre de la loi du 31 décembre 1913, autour des monuments historiques le cas échéant.
3. Aux servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols, figurant en annexe.
4. Aux espaces boisés et à boiser classés figurant aux documents graphiques soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
5. Aux dispositions de la loi montagne

Sont également applicables les dispositions d'urbanisme édictant des règles relatives à l'occupation des sols et ayant leur fondement dans le Code de l'urbanisme et notamment :

- l'article L.111-2 relatif à l'interdiction d'accès à certaines voies
- l'article L.111-3 relatif à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans et à la restauration de bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial
- L'article L.111-6 relatif au refus de branchements aux réseaux des constructions irrégulières
- Les articles L.421-3, L.451-1 et suivants et R.421-26 et suivants relatifs au permis de démolir
- L'article L.123-1-3 relatif à l'exigibilité d'un stationnement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat
- Les articles L.123-1-2, L.332-7-1, R.332-7-1 et suivants relatifs à la participation due pour non réalisation d'aires de stationnement

Demeurent également applicables les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, annexées au présent PLU.

Sont également applicables le cas échéant, les dispositions relatives au sursis à statuer aux demandes d'autorisation visées à l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, toutes constructions et occupations du sol restent soumises à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière de droit des tiers, de construction, d'hygiène et de sécurité, de protection du patrimoine archéologique.

Enfin, il est précisé que chacune des dispositions du présent règlement, y compris celles relatives au coefficient d'occupation des sols, ne s'applique que dans les limites fixées par les autres règles.

### **ARTICLE 3 – RAPPEL DES PROCEDURES**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire communal conformément à l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Les affouillements et exhaussements du sol, doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation préalable instituée par l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme 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 à l'article L.311-1 et L311-3 du Code Forestier.

### **ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées avec leurs secteurs sur les documents graphiques et repérées par la nomenclature suivante :

#### Zones urbaines :

Les zones urbaines dites "zones U", qui font l'objet des chapitres du titre II, sont :

- La zone UA avec deux secteurs UAa et UAb;
- La zone UB ;
- La zone UC ;
- La zone UD avec trois secteurs UDa, UDb, UDp;
- La zone UE ;

#### Zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser dites "zones AU", qui font l'objet des chapitres du titre III sont

- La zone 1AUD et le secteur 1AUD1;
- La zone 1AUE
- La zone 2AU.

#### Zone agricole :

La zone agricole dite "zone A " fait l'objet des chapitres du titre IV.

Elle comporte 3 secteurs :

- Le secteur An1 ;
- Le secteur An2 ;
- Le secteur Ap

Zone naturelle :

La zone naturelle et forestière dite "zone N" fait l'objet des chapitres du titre V.

Elle comporte 5 secteurs :

- Le secteur Na
- Le secteur Nc
- Le secteur Np
- Le secteur Nt
- Le secteur Nt1

Ces zones incluent, le cas échéant, tels que figurant sur les documents graphiques du P.L.U. :

1. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général
2. Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1
3. Les secteurs de mixité sociale définis au titre du L.123-1-16
4. Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel historique ou écologique préservés au titre du L.123-1-7
5. Les zones non aedificandi
6. Les terrains cultivés à protéger au titre du L.123-1-9
7. les servitudes au titre du L.123-2c du code de l'urbanisme.
8. Les secteurs de bonification de densité au titre du L.127-1.

## **ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES**

1. En application de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, et à l'exception des dispositions visées au point 2 ci-après.
2. Nonobstant ces dispositions, et en application des 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> alinéas de l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme - pour permettre:
  - la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.
  - la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

## **ARTICLE 6 – RECONSTRUCTION DE LOCAUX A LA SUITE D'UN SINISTRE**

1. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.  
Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
2. la reconstruction peut toutefois être refusée si la destruction ou la démolition trouve son origine dans un risque naturel avéré. il sera fait application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE 7 – MARGES DE REcul

### 1- Saillies

1- Sur les voies et emprises publiques :

L'alignement ou le retrait d'une construction s'observe en tout point du bâtiment.

Les règles fixées à l'article 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des différentes zones) ne s'appliquent pas :

- par rapport aux dessertes internes des constructions sur le terrain de l'opération.
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables
- aux débords de toitures et aux balcons de moins de 0,50 mètre.

### 2 - hors des voies publiques

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

- aux constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel et non apparentes à l'achèvement de la construction.
- aux débords de toitures.
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Hors réglementation particulière inscrite dans le présent règlement, les saillies de dimensions supérieures sont prises en compte dans la règle d'implantation.

### 2-Cours d'eau, ruisseaux secs

Le long des cours d'eau et ruisseaux secs, une marge de recul est instaurée en tout point des constructions, sous-sols et saillies compris, dans la définition ci-avant.

Cette marge de recul s'applique à une bande de 10 mètres par rapport à l'axe des vallons, ruisseau secs.

A l'exception des ouvrages techniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau, ruisseaux secs et de ceux permettant leur franchissement, toute construction nouvelle est interdite.

### 3- Les canaux :

Toute construction, édification de clôture ou plantation sur les parcelles où sont implantés des ouvrages devra permettre le passage pour leur entretien :

- Les clôtures en travers de la canalisation devront prévoir une ouverture d'une largeur de deux mètres au droit de la canalisation
- Les clôtures et toutes constructions nouvelles longeant la canalisation devront permettre le passage sur une largeur de deux mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation. Les propriétaires sont tenus de laisser libre accès pour l'entretien du canal ainsi qu'un passage dans leur propriété pour accéder avec un engin.
- à l'exception des ouvrages techniques nécessaires à l'entretien des canaux et de ceux permettant leur franchissement, toute construction est interdite.

Le long des canaux, une marge de recul est instaurée en tout point des constructions et des sous-sols. Cette marge de recul est de 2 mètres par rapport à l'axe du canal d'irrigation:

## **ARTICLE 8 – DETACHEMENT DE PARCELLE**

En application de l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme, dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Cette règle s'applique dans les zones UD et les secteurs UDa, UDb, 1AUD du présent PLU.

## **ARTICLE 9 – OUVRAGES TECHNIQUES**

1. En ce qui concerne les ouvrages de grande hauteur, notamment les antennes ou les relais de télécommunication, ils peuvent être autorisés, à titre exceptionnel, en dépassement des hauteurs fixées par le présent règlement. Ils devront cependant s'inscrire dans le site de telle manière qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux dans toute la mesure compatible avec les impératifs techniques qui en conditionnent l'installation. En conséquence, il appartiendra au pétitionnaire de justifier son choix d'implantation, et à l'autorité administrative de lui imposer toutes prescriptions de nature à sauvegarder au mieux la qualité du site environnant.
2. Les ouvrages techniques d'intérêts publics, à condition qu'ils soient d'intérêt général comme les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, poste, fluide, énergie, télécommunication..) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets..) notamment les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité (pylônes, canalisations souterraines, postes électriques) ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés sont autorisés et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 14 du règlement des différentes zones du PLU.

## **ARTICLE 10 - CONSTRUCTIONS NON CONFORMES**

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone ou au secteur, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de la construction avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **ARTICLE 11 - CONSTRUCTIONS EN SOUS-SOL**

1. Les constructions réalisées en sous-sol peuvent être refusées si elles sont susceptibles :
  - de rendre plus onéreuse ou plus difficile la réalisation d'un ouvrage public,
  - de nuire à la sécurité de l'ensemble de ses voisins que ce soit pendant ou après les travaux,
  - de porter atteinte au bon équilibre ou à la qualité de la nappe phréatique.
2. Malgré les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines, mais dans le respect des autres prescriptions du règlement, notamment celles relatives aux accès et aux espaces plantés, les constructions en sous-sol peuvent être autorisées dans les bandes de retrait sur mitoyen ; dans cette hypothèse, le pétitionnaire fera son affaire des mesures techniques à prendre pour assurer la sécurité de l'ensemble des fonds voisins.



## **ARTICLE 12 - AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL, PLANTATIONS**

1. Les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux
2. Les murs de soutènement, qui ne pourront excéder 2 mètres de hauteur et 20 mètres de longueur, seront réalisés en pierres locales appareillées ou enduites. Les murs en enrochements cyclopéens sont interdits. Toutefois exclusivement dans la zone A, cette disposition ne fait pas obstacle au maintien ou à la reconstitution des anciennes terrasses, ou à la création de nouvelles terrasses lorsque la déclivité du sol les rend indispensable à la mise en culture.
3. Les espèces végétales en harmonie avec le paysage végétal environnant et adaptées au climat méditerranéen sont à privilégier dans un but de respect des sites (couleurs, typologie végétale) et d'utilisation économe des ressources en eau.

## **ARTICLE 13 – APPLICATIONS DES REGLES AU REGARD DE L'ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME**

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

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans le secteur UDa du PLU en raison du caractère résidentiel du tissu urbain existant et afin de maintenir l'équilibre paysager.

## **ARTICLE 14 – DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

### 1. Aires de stationnement

Il sera prévu un nombre de place de stationnement correspondant aux caractéristiques de l'opération. Le nombre de places est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité.

### 2. Hauteurs et emprise au sol

Les dispositions prévues dans le présent règlement relatives à la hauteur ou l'emprise au sol ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement et du respect des autres règles du P.L.U. et à la condition que la hauteur totale des constructions ( $H + h$ ), définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement, n'excède pas 20 mètres .

### 3. Aspect extérieur des constructions :

Des variantes par rapport aux règles édictées dans l'article 11 des zones et secteurs du présent règlement peuvent être autorisées pour des projets présentant une conception architecturale cohérente, contemporaine sous réserve de leur intégration harmonieuse dans l'environnement bâti et non bâti.

### 4. Espace libres et plantations :

Les dispositions prévues dans le présent règlement relatives aux espaces libres et plantations (article 14) ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles, de programmation de type de destination, l'imposent et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement.

## ARTICLE 15 – PREVENTION DES RISQUES NATURELS

### 1- Séisme

Le territoire de la commune est situé dans une zone de sismicité modérée (zone3).

Dans les zones de sismicité modérée (zone 3) et moyenne (zone 4), les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux lourds ou d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégories II, III et IV (décret 2010-1254 du 22 octobre 2010).

### 2 – Aléa retrait gonflement

La commune est soumise au risque lié au retrait gonflement des argiles allant d'un aléa faible à moyen sur certaines parties. A ce titre, dans tous les cas, pour toute demande de travaux ou de permis de construire, il est nécessaire de faire réaliser une étude à la parcelle par un bureau d'études spécialisé en géotechnique afin de déterminer avec précision les caractéristiques mécaniques des sols et définir des règles de constructions et d'ouvrages adaptées(voir annexe7 du PLU).

Même dans les secteurs d'aléa nul, peuvent se trouver localement des zones argileuses d'extension limitée, notamment dues à l'altération localisée des calcaires ou à des lentilles argileuses non cartographiées, et susceptibles de provoquer des sinistres.

### 3 Aléa Hydraulique

Le dossier départemental des risques majeurs fait apparaître un risque d'inondation suivant l'Atlas des Zones Inondables réalisé par l'état basé sur l'étude suivant la méthode hydrogéomorphologique des cours d'eau. (Carte de l'atlas des zones inondables située en annexe 7 du PLU)

- Dans les secteurs d'aléa fort (bleu marine) toutes les constructions, extensions ou surélévation sont interdites
- Dans les secteurs d'aléa faible à modéré (bleu claire):
  - Sont interdites les constructions nouvelles indispensables à la sécurité publique et stratégiques pour la gestion de crise, ainsi que les établissements sensibles compte tenu du nombre concerné ou de la vulnérabilité des personnes
  - Sont autorisées les autres constructions nouvelles, ainsi que les extensions réaménagements ou surélévations situés sur les parcelles incluses en tout ou partie sur ce secteur, sous réserve d'une hauteur minimale de plancher de 0,5 mètre au dessus du niveau du sol.

Pour les nouvelles constructions, une marge de recul de 30 mètres est prévue par rapport aux berges du ruisseau du vallon Saint Pancrace (au nord de la commune).

Conformément à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, dans les secteurs concernés par le risque tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou acceptés sous réserve de prescriptions spécifiques par ailleurs parfaitement conforme aux règles d'urbanisme applicables (PLU).

### 4 – Aléa mouvement de terrain

Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol ; il est fonction de la nature et de la disposition des couches géologiques. Il est dû à des processus lents de dissolution ou d'érosion favorisés par l'action de l'eau et de l'homme

Un aléa mouvement de terrain est identifié dans certains secteurs de la commune. Une carte d'information préventive est annexée au rapport de présentation (voir annexe 7 du PLU).

Conformément à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, dans les secteurs concernés par le risque tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou acceptés sous réserve de prescriptions spécifiques par ailleurs parfaitement conforme aux règles d'urbanisme applicables (PLU).

## 5 – Risques feux de forêts

Le risque feux de forêts ne fait l'objet d'aucun PPR, La réglementation sur le débroussaillage obligatoire est prévue notamment par le code forestier (les articles L.134-5, L.134-6 et L.134-15 du code forestier), il est toutefois rappelé que pour les habitations situées à moins de 200 m des forêts, des règles spécifiques s'appliquent dans le cadre de la réglementation sur le débroussaillage fixées par arrêté préfectoral spécifique (les articles du code forestier et l'arrêté préfectoral du 20 avril 2011 sont joints en annexe 7 du PLU).

**ARTICLE 16 – PROTECTION DU PATRIMOINE**

Par référence aux dispositions de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques, les éléments suivants présentent un intérêt d'histoire et d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation en raison de leur qualité constructive et paysagère comme de leur valeur technique représentative, et sont, de ce fait, inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Monument historique classé :

Arrêté	DENOMINATION	REFERENCES CADASTRALES
31/05/1948	Campanile en fer forgé et cadran solaire de la tour de l'horloge	Section n°I, Parcelle n°269

Monuments historiques inscrits :

Arrêté	DENOMINATION	REFERENCES CADASTRALES
20/10/1947	Maçonnerie de la tour de l'horloge	Section n°I ; Parcelle n° 269
16/11/1949	Fabrique de l'abbé Jean	Section n°C; Parcelle n° 1
16/11/1949	Cadran solaire sur la façade sud d'une vieille maison, rue Voltaire	Section n°I; Parcelle n° 337
15/10/1971	Collégiale Saint Pancrace	Section n°I ; Parcelle n° 313
28/08/1989	Façades et toitures du château de Taurenne	Section n°C; Parcelle n° 477

Un périmètre de protection d'un rayon de 500 mètres est délimité autour de ces monuments. Toute demande d'autorisation de construire à l'intérieur de ces périmètres est soumise à l'avis de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France.

**ARTICLE 17 – SITES OU VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur de sites ou de vestiges archéologiques.

Dans cette perspective, dans les zones d'intérêt historique listées dans le rapport de présentation conformément aux données de la D.R.A.C., les projets de construction sont soumis à la Direction des Antiquités.

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 les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de la Sous-Direction de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt de travaux, etc...), il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale

des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte d'Azur (23 Bd du roi René - 13617 AIX EN PROVENCE PRINCIPAL CEDEX) dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées.

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.

Une liste des zones sensibles est détenue en Mairie. Elle ne peut être considérée comme exhaustive, elle ne fait mention que des vestiges actuellement repérés, des découvertes fortuites en cours de travaux sont possibles. En ce cas, prévenir immédiatement la Direction Régionale des Affaires Culturelles, conformément aux dispositions de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

## **TITRE II**

### **Dispositions applicables aux zones urbaines**

# CHAPITRE I

## ZONE UA

### Caractère de la zone :

Zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités, la zone UA recouvre le centre ancien de la ville et ses extensions.

Le secteur UA recouvre la partie médiévale du bourg, noyau central construit en ordre continu. Il convient de préserver son ordonnancement et son aspect architectural.

Le secteur UAa correspond à la partie urbaine du XIXème et du XXème siècle, organisée le long de l'avenue Clémenceau et l'avenue Albert 1: Le caractère de ce secteur doit être maintenu et conforté.

Le secteur UAb correspond à la montée des moulins près du centre ancien. C'est un secteur à préserver.

<b>SECTION I</b> <b>NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>
--

### **ARTICLE UA.1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation, à déclaration ou à enregistrements, à l'exception de ceux visés à l'article UA2.
2. Les constructions à usage industriel.
3. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
4. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.
5. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
6. Le stationnement isolé de caravanes.
7. Les constructions à usage exclusif d'entrepôts.
8. les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes définis à l'article R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme
9. Les dépôts en plein air.
10. D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.
11. Les dépôts de ferrailles, de déchets tels que pneus usés, chiffons, ordures, véhicules désaffectés etc., qu'ils soient ou non liés à une activité sauf activités de tri ou de retraitement
12. Les parcs d'attraction permanents, les stands et parcours de tir par armes à feu, les pistes d'engins motorisés de toute nature.

### **ARTICLE UA.2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
  - à une utilisation de chauffage
  - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
2. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, satisfaisant à l'ensemble des conditions suivantes :
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;

- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances.
4. Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-7°, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies dans la pièce 5.4 du PLU.
  5. Dans les secteurs concernés par des risques ou nuisances (aléa hydraulique, mouvement de terrains...), toutes les occupations et utilisations du sol doivent prendre en compte les dispositions de l'article 15 des dispositions générales du présent règlement.

<b>SECTION II</b> <b>CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>
---

**ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE**

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

**1 – Accès**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux nécessités d'intervention : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et de ramassage des ordures ménagères etc...

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter un accès réservé aux piétons et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduites.

**2 - Voiries**

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.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes

**ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****1 - Eau potable :**

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manières quelconques les qualités de l'eau distribuée.

**2 - Assainissement :**

## 2.1 - Eaux usées :

2.1.1 Toute occupation ou utilisation du sol requérant un dispositif d'assainissement doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

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

2.1.2 Les eaux usées non domestiques (=industrielles, artisanales) doivent subir un traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement, et après autorisation.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans les fossés, cours d'eau ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

## 2.2 - Eaux pluviales :

2.2.1 1 Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement des surfaces imperméabilisées (terrasses, voies, cours et espaces libres...), seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, fossés, réseau prévu à cet effet tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

2.2.2 Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des aménagements et des dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (bassin de régulation avec épandage) sans porter préjudice aux fonds voisins.

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

## **3 - Electricité et téléphone:**

3.1 Les lignes d'alimentation par câble (électricité, téléphone, télévision, ...) seront établies de façon regroupée, fixées de préférence sous les corniches ou les débords de toiture en minimisant chaque fois que possible leur vue depuis la rue. Pour les traversées de rues ou de place, elles seront réalisées en souterrain chaque fois que possible.

3.2 Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

## **ARTICLE UA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées. Toutefois, si la superficie ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à édifier ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire pourra être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

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

Dans la zone UA et le secteur UAb :

Les travaux de reconstruction, de rénovation, d'extensions et de réhabilitation des constructions existantes ne doivent pas entraîner de modification de leur implantation.

Les constructions doivent s'implanter sur l'emprise des constructions existantes.

Dans le secteur UAa



1. Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées à usage public et aux emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement
2. Toutefois, des retraits peuvent être autorisés, voire imposés,  
pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain

Lorsqu'il existe, sur un fond mitoyen, un bâtiment implanté sur la limite séparative et dont la façade sur voie se trouve en retrait de la limite de l'alignement futur ou du recul, tel que porté au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant, il peut être admis, voire imposé, que la construction à édifier soit implantée en continuité de façade avec ledit bâtiment sur la limite séparative latérale concernée.

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

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la zone UA et les secteurs UAa et UAb.

Cours d'eau, ruisseaux secs : Voir dispositions générales article 7 : marge de recul du titre I.

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

Dans la zone UA et le secteur UAb :

Les travaux de reconstruction, de rénovation, d'extensions, de réhabilitation des constructions existantes, ne doivent pas entraîner de modification de leur implantation.

Les constructions doivent s'implanter sur l'emprise des constructions existantes.

Dans le secteur UAa :

1. les constructions à édifier, hormis pour les terrasses, piscines et les abris de jardin en façade arrière, doivent être implantées en continuité d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement existant ou de la limite qui s'y substitue.
  - 1.1 Néanmoins et malgré les dispositions précédemment édictées, l'interruption de façade peut être admise :
    - Lorsque l'implantation des constructions sur les fonds mitoyens l'impose
    - Lorsqu'il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit alors être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude sans pouvoir être inférieure à 4mètres.
2. Au-delà de la bande des 15 mètres et par rapport aux limites séparatives latérales et arrières, les constructions à édifier le sont de telle façon que :
  - La distance (L) mesurée horizontalement de tout point des constructions à édifier au point le plus proche desdites limites séparatives soit au maximum égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points sans être inférieure 4 mètres soit  $4\text{ m} < L$  et  $L < H/2$ .

Toutefois, par rapport aux limites séparatives arrières, lorsque la profondeur de la parcelle est inférieure à 15 m le bâtiment pourra être implanté sur la limite séparative arrière, jusqu'à une hauteur maximum de 3 mètres. Au-dessus de cette hauteur, la construction devra respecter le recul prévu au paragraphe précédent.

- Pour les piscines, la distance du plan d'eau aux limites séparatives latérales et arrières doit être supérieure à 2 m.

- Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives arrières et latérales à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur au faîtage et de ne pas servir d'habitation.

3. Des implantations différentes peuvent être admises :

- En cas d'extension, surélévation ou de changement de destination d'une construction principale existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

## **ARTICLE UA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

En secteurs UA et UAb : non réglementé

En secteur UAa :

1. La distance (L) mesurée horizontalement en tout point entre deux constructions non contiguës implantées à l'intérieur d'une même propriété doit être au moins égale à 4m.
2. Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants.
3. pour les piscines, les annexes et les terrasses non couvertes, la distance n'est pas réglementée.

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

1. En secteur UAa, au-delà de la bande de 15 m définie à l'article 7-1-UA, l'emprise maximale est fixée à 35%.
2. Dans les secteurs UA et UAb, elle correspond à l'emprise au sol des bâtiments existants.

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

**Hauteur absolue :**

Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement.

Toutefois pour la hauteur **h**, une tolérance de 0,50 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

1. Dans le secteur UA :
  - La hauteur **H** doit être sensiblement égale à la hauteur du bâtiment voisin sur la limite séparative latérale le plus haut avec une tolérance de 0,50 mètre.
  - La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.

La règle de hauteur **H** s'apprécie avec les constructions existantes sur la limite séparative latérale ou bien avec les constructions existantes les plus proches en l'absence de constructions existantes sur les limites séparatives, à l'exclusion des constructions singulières comme les tours, le campanile, les anciens édifices religieux, les églises.

2. Dans le secteur UAa :
  - La hauteur **H** est fixée à un maximum de 9 mètres et la hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.
3. Dans le secteur UAb :

- La hauteur **H** est fixée à un maximum de 7 mètres et la hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas à l'accès d'un éventuel niveau de stationnement.

Toutefois les hauteurs **H** et **h** peuvent être dépassées dans le cas de restaurations, de réhabilitations, de changement de destination, rénovation et d'aménagements de bâtiments existants et ayant des hauteurs **H** et **h** supérieures à celle définie au 1,2 et 3 ci-dessus sans augmenter celles-ci.

#### **Hauteur relative :**

Dans le secteur UAa pour les constructions nouvelles en bordure des voies publiques :

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder une fois et demi la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 3/2L$ ).

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 20 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des limites de retrait obligatoire.

## **ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### 1 - Dispositions générales :

- 1.1 L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.
- 1.2 Les modifications de façades et de couvertures des constructions existantes, ou leur remise en état, respectent l'intégrité architecturale, les matériaux et les éléments décoratifs maçonnés de l'immeuble. Chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.
- 1.3 Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-7°, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies dans la pièce 5.4 du PLU.

### 2 - Dispositions particulières :

- 2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :  
Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.
- 2.2. Echelle et ordonnancement :  
Les constructions à édifier tiennent compte de l'échelle du bâti environnant et de l'ordonnancement des rythmes et dimensions des percements pour permettre, si possible, un rapport cohérent des étages entre immeubles. Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible.
- 2.3. Les façades :  
Elles n'auront qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol. Elles seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec celles des constructions anciennes. Les enduits seront de type gratté, taloché ou frotassé. Le simple jeté, la tyrolienne, les enduits dits « rustiques » ou de façon écrasée sont interdits  
  
Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulées, soit placées verticalement.  
Les canalisations parasites situées en façade devront être déposées dans le cas de réhabilitation d'immeubles anciens.

Les gardes corps seront par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque, dans un plan vertical. Tous les éléments de placage extérieur, quels que soient les matériaux sont interdits. Les garde-corps constitués de balustres sont interdits.

Les encadrements en pierre, ou en surépaisseur existants sont à restaurer.

Les encadrements des porches et portes d'entrée seront mis en valeur. On se rapprochera, selon les emplacements, des détails constatés sur les maisons voisines. Un soin identique sera apporté à la mise en valeur des linteaux (cintrés, droits, arcs brisés..).

#### 2.4. Murs pignons et retours de façade :

Les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades.

#### 2.5. Les ouvertures :

La proportion des ouvertures aux étages doit être à dominante verticale et leur nombre doit être déterminé de telle sorte que les pleins en maçonnerie dominant sur les vides afin de se rapprocher des ouvertures traditionnelles), hormis pour les locaux commerciaux en rez-de-chaussée et les garages destinées aux véhicules automobiles.

Les baies devront être obturées par des volets à persiennes ou pleins sans barre ni écharpe. Les volets roulants sont interdits.

Les menuiseries doivent présenter l'aspect du bois peint (non teinté, non lasuré et non vernis).

#### 2.6. Les locaux commerciaux :

Les devantures commerciales sont conçues et réalisées sous forme de vitrine de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur. Lorsque la fermeture de la devanture est réalisée sous forme d'un rideau, celui-ci est de type ajouré. Les devantures ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement et de porte d'immeuble.

#### 2.7. Les saillies :

Toute saillie est interdite à l'exclusion de la saillie des toitures (mur gouttereau uniquement) et de celle des balcons sur la voie publique qui pourra être exceptionnellement admise à partir du 1er étage (2ème niveau) et sur une profondeur maximale de 0,50 m (balcon) en secteur UAa.

#### 2.8. Les toitures :

Les toitures sont recouvertes de tuiles rondes dites « canal » de teinte rouge simples, et leurs pentes comprises entre 27 à 35 %. Les débords de toitures seront traités avec un minimum de deux rangs de génoises assemblés de manière traditionnelle.

#### 2.9. Superstructures et édicules techniques :

A l'exception d'une tolérance de 0,50 mètre maximum admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions seront totalement comprises dans la hauteur *h* définie à l'article 10 –UA et être intégrées dans le volume des toitures à pente.

Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de forme simple, réalisées dans les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter les hauteurs de souches trop grandes.

#### 2.10. Eléments techniques :

Afin de préserver le caractère architectural du centre ancien:

- les panneaux solaires sont interdits;
- les climatiseurs et paraboles en façade principale et sur rue sont interdits. Pour les climatiseurs, en cas d'impossibilité technique, ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

## 2.11. Clôtures et portails :

### Implantation :

Les clôtures devront être implantées en deçà des emprises publiques indiquées au document graphique, ou de l'alignement futur ou du recul, tels que portés au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant. En cas d'interruption du bâti à l'alignement, la clôture sera implantée dans le prolongement de la façade et matérialisera la limite entre l'espace privé et l'espace public. Dans le cas d'alignement des constructions en retrait et/ou en cas d'interruption du bâti, les clôtures sont toujours implantées en limite de l'emprise publique actuelle ou projetée telle qu'indiquée au document graphique.

### Clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation et sur espaces publics :

Les clôtures doivent être constituées soit par un soubassement ne pouvant excéder 0,80 m surmonté d'une grille simple à barreaux verticaux, soit par des murs pleins crépis ou en maçonnerie de pierres appareillées. Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2,50 m.

Les murs pleins existants doivent être conservés et enduits.

### Clôtures entre limites séparatives :

Les clôtures implantées en limites séparatives pourront être réalisées en treillis métalliques, grillage doublés ou non d'une haie vive disposée à l'intérieur de la propriété. Leur hauteur ne pourra excéder 1,80 mètre.

Toutefois, les clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public ne sont pas réglementées, dans un souci notamment de sécurité des tiers.

## ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 1. Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules y compris les deux roues correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service). Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

### 2. Modalité d'application:

- Dans le cas d'augmentation de la surface de plancher de bâtiments existants, les aires de stationnement ne sont exigées que pour la surface de plancher créée supplémentaire à 40 m<sup>2</sup>.
- Le nombre d'aires de stationnement existantes ne peut être diminué si ce nombre est inférieur à l'exigence des normes de stationnement définies.
- Si le nombre d'aire de stationnement existante est supérieur à l'exigence des normes de stationnement définies dans la zone, les places excédentaires peuvent bénéficier à un projet d'extension ou de construction nouvelle sur l'unité foncière.
- En cas de changement partiel ou total de destination, de transformation ou de rénovation d'un bâtiment existant sans augmentation de la surface de plancher dans la limite de 40m<sup>2</sup>, il n'est exigé aucune aire de stationnement voiture, 2 roues, livraison, poids lourd ou car supplémentaire.
- L'obligation de réalisation de stationnement pour véhicule automobile et 2 roues pour les logements, bureaux et commerces ne s'applique pas si ces derniers se trouvent en zone non accessible aux véhicules motorisés notamment en zone piétonne.

- Les stationnements à l'aire libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager.
- Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la norme de chaque destination de construction.
- Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.
- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

### 3. Normes de stationnement :

#### Stationnement de véhicules automobiles

##### 3.1. Constructions à usage d'habitat :

3.1.1. Logements non aidés : une place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf pour les extensions dont la surface de plancher est inférieure à 40 m<sup>2</sup>, avec un minimum d'une place par logement. Dans le cas de différence de résultat des critères de calcul, c'est la condition la plus restrictive qui s'applique.

3.1.2. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place par logement. Il ne sera pas exigé de place de stationnement en cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

##### 3.2. Constructions à usage d'activités :

3.2.1. Constructions à vocation d'activités hôtelières et para-hôtelières : une place pour 2 chambres.

3.2.2. Construction à usage de commerces : une place par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de l'établissement au-delà de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

3.2.3. Construction à usage de bureaux : une place par tranche entamée de 35 m<sup>2</sup> de la surface de plancher des locaux.

3.2.4. Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées, y compris les surfaces de bureau qui leur sont directement liées : une place par tranche entamée de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Stationnement deux roues

Constructions à usage d'habitat : une place pour 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Constructions à vocation d'activités hôtelières et para-hôtelières : une place pour 5 chambres

Construction à usage de commerces, bureaux: une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées : une place pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher

## **ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées et plantées avec des essences régionales.
2. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol.
3. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement.

4. Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-7°, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies dans la pièce 5.4 du PLU.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

Les possibilités maximales d'occupation du sol découlent de l'application des articles UA 3 à UA 13.

## CHAPITRE II

### ZONE UB

#### Caractère de la zone:

Il s'agit d'une zone mixte à vocation principale d'habitat, d'équipements publics et de services dans le prolongement du centre ancien.

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE UB.1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, à l'exception de ceux visés à l'article UB2.
2. Les installations et dépôts de toutes natures.
3. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
4. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.
5. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
6. Le stationnement isolé de caravanes.
7. Les constructions à usage exclusif d'entrepôts,
8. Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière.
9. Les dépôts en plein air
10. les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes définis à l'article R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme
11. Les activités commerciales ou artisanales, à l'exception de celles visées à l'article UB-2
12. D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.
13. Les dépôts de ferrailles, de déchets tels que pneus usés, chiffons, ordures, véhicules désaffectés etc., qu'ils soient ou non liés à une activité sauf activités de tri ou de retraitement
14. Les parcs d'attraction permanents, les stands et parcours de tir par armes à feu, les pistes d'engins motorisés de toute nature.

##### **ARTICLE UB.2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
  - à une utilisation de chauffage
  - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à autorisation ou à enregistrement, satisfaisant à l'ensemble des conditions suivantes :
  - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
  - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
3. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.



4. Les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 300 m<sup>2</sup>.
5. Dans la zone UB en cas d'opérations de logements de plus de 900 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 30% de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux.
6. Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-7°, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies dans la pièce 5.4 du PLU.
7. Dans les secteurs concernés par des risques ou nuisances (aléa hydraulique, mouvement de terrains..) toutes les occupations et utilisations du sol doivent prendre en compte les dispositions de l'article 15 des dispositions générales du présent règlement.
8. Dans la zone UB, toute opération de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de 20% du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols (article L.127-1).

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

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

#### 1 – Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux nécessités d'intervention : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères etc...

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter un accès réservé aux piétons et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

#### 2 - Voiries

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. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et aux nécessités d'intervention de la sécurité civile, brancardage et des véhicules de ramassage des ordures ménagères etc...

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

### ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - Eau potable :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconque les qualités de l'eau distribuée.

## **2 - Assainissement :**

### 2.1 - Eaux usées :

2.1.1 Toute occupation ou utilisation du sol requérant un dispositif d'assainissement doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

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

2.1.2 Les eaux usées non domestiques (industrielles, artisanales) doivent subir un traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement, et après autorisation.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans les fossés, cours d'eau ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

### 2.2 - Eaux pluviales :

2.2.1 Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement des surfaces imperméabilisées (terrasses, voies, cours et espaces libres...) seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, fossés, réseau prévu à cet effet tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

2.2.2 Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des aménagements et des dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (bassin de régulation avec épandage) sans porter préjudice aux fonds voisins.

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

## **3 - Electricité et téléphone :**

3.1 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication seront intégrés à la construction.

3.2 Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

## **ARTICLE UB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées. Toutefois, si la superficie ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à édifier ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire pourra être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

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

1. Les constructions nouvelles doivent être édifiées en retrait de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.
2. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :
  - pour les voies internes à une opération d'aménagement ou de constructions,

- pour les constructions situées le long de l'avenue George Clemenceau dans sa partie Ouest comprise entre la zone UAa et le chemin de Traverse; ces constructions pourront être implantées à l'alignement.
  - Pour le changement de destination, l'extension et la surélévation de bâtiments existants.
  - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet
  - Des implantations différentes peuvent être admises pour les terrasses non couvertes.
3. Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

Cours d'eau, ruisseaux secs et Canaux : Voir dispositions générales article 7 : marge de recul du titre I.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance mesurée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.
2. Toutefois, dans les cas énoncés ci-après, les constructions peuvent être édifiées en dehors des délimitations ci-dessus définies :
  - 2.1 Pour les constructions et équipements publics, si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet.
  - 2.2 Pour les piscines le recul est ramené à 2 mètres, les terrasses non couvertes, les rampes handicapées et autre éléments d'accessibilité.

#### **ARTICLE UB.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée sans jamais être inférieure à 4m.
2. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines, terrasses non couvertes et aux annexes.
3. Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, de rénovation, de réhabilitation de constructions existantes.
4. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet.
5. pour les piscines, les annexes aux habitations et les terrasses non couvertes, la distance n'est pas réglementée.

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

Non réglementé

#### **ARTICLE UB.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement. La mesure des hauteurs **H** et **HF** ne tient pas compte de l'accès à un éventuel niveau de stationnement excavé.

1. La hauteur **H** est fixée à un maximum de 9 mètres

2. La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.  
 Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Toutefois les hauteurs **H** et **h** peuvent être dépassées dans le cas de restaurations et d'aménagements de bâtiments existants et ayant des hauteurs **H** et **h** supérieures à celles définies au 1 et 2 ci-dessus, sans augmenter celles-ci.

## **ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR**

### 1 - Dispositions générales :

- 1.1. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.
- 1.2. Les modifications de façades et de couvertures des constructions existantes, ou leur remise en état, respectent l'intégrité architecturale, les matériaux et les éléments décoratifs maçonnés de l'immeuble ; chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.
- 1.3 Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-7°, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies dans la pièce 5.4 du PLU.

### 2 - Dispositions particulières :

- 2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :  
 Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.
- 2.2. Les façades :  
 Elles n'auront qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol. Elles seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec celles des constructions anciennes. Les enduits seront de type gratté, taloché ou frotassé. Le simple jeté, la tyrolienne, les enduits dits « rustiques » ou de façon écrasée sont interdits.  
 Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulées, soit placées verticalement.  
  
 Les gardes corps seront constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque. Les garde-corps constitués de balustres sont interdits.
- 2.3. Murs pignons et retours de façade :  
 Les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades.
- 2.4. Les ouvertures :  
  
 Les baies devront être obturées de préférence par des volets à persiennes ou pleins sans barre ni écharpe.  
 Les volets roulants doivent :
  - soit être intégrés au linteau intérieur,
  - soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

Les menuiseries doivent présenter l'aspect du bois peint (non teinté, non lasuré et non vernis)

#### 2.5. Les locaux commerciaux :

Les devantures commerciales sont conçues et réalisées sous forme de vitrine de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur. Lorsque la fermeture de la devanture est réalisée sous forme d'un rideau, celui-ci est de type ajouré. Les devantures ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement et de porte d'immeuble.

#### 2.6. Les toitures :

Les toitures sont simples, évitant tout décrochement inutile, généralement à deux pentes opposées, recouvertes de tuiles en terre cuite rondes, de type « canal », romaines et leurs pentes sont comprises entre 27 et 35%. Les débords de toitures seront traités avec un minimum de deux rangs de génoises assemblés de manière traditionnelle ou une corniche.

#### 2.7. Superstructures et édifices techniques :

A l'exception d'une tolérance de 0,50 mètre maximum admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions seront totalement comprises dans la hauteur **h** définie à l'article 10 –UB et être intégrées dans le volume des toitures à pente.

Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de forme simple, réalisées dans les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter les hauteurs de souches trop grandes.

#### 2.8. Eléments techniques :

Afin de préserver le caractère architectural du centre ancien:

- les panneaux solaires sont intégrés dans la composition architecturale ;
- les climatiseurs et paraboles en façade principale et sur rue sont interdits. Pour les climatiseurs, en cas d'impossibilité technique, ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

#### 2.9. Clôtures et portails

Implantation :

Les clôtures devront être implantées en deçà des emprises publiques indiquées au document graphique, ou de l'alignement futur ou du recul, tels que portés au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant. Dans tous les cas, les clôtures en bordure des voies publiques, doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des opérations.

Clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation et sur espaces publics :

Les clôtures doivent être constituées par un soubassement ne pouvant excéder 0,80 m surmonté d'une grille simple à barreaux verticaux, doublées par une haie végétale constituée d'essences locales, implantée coté parcelle privée.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre. La hauteur des portails ne pourra excéder : 2,50 mètres.

Clôtures entre limites séparatives

Les clôtures implantées en limites séparatives pourront être réalisées en treillis métalliques, grillage doublés ou non d'une haie vive disposée à l'intérieur de la propriété. Leur hauteur ne pourra excéder 1,80 mètre.

Toutefois, les clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public ne sont pas réglementées, dans un souci notamment de sécurité des tiers.

Les murs de soutènement rendus nécessaire par la configuration du terrain ne sont pas assujettis à ces dispositions.

#### 2.10. Dépôts de matériaux

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec la construction principale tant au plan du volume que du traitement extérieur.

#### Energies et matériaux renouvelables

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

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre (isolation thermique des parois opaques, brise soleil...) devra être privilégiée.

## **ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### 1. Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules y compris les deux roues correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service). Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

### 2. Modalité d'application:

- Dans le cas d'augmentation de la surface de plancher de bâtiments existants, les aires de stationnement ne sont exigées que pour la surface de plancher supplémentaire.
- Le nombre d'aires de stationnement existantes ne peut être diminué si ce nombre est inférieur à l'exigence des normes de stationnement définies.
- Si le nombre d'aires de stationnement existantes est supérieur à l'exigence des normes de stationnement définies dans la zone, les places excédentaires peuvent bénéficier à un projet d'extension ou de construction nouvelle sur l'unité foncière.
- En cas de changement partiel ou total de destination ou de transformation ou de rénovation d'un bâtiment existant, il n'est exigé aucune aire de stationnement voiture, 2 roues, livraison, poids lourd ou car supplémentaire.
- Les stationnements à l'aire libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager.
- Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la norme de chaque destination de construction.
- Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.
- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

### 3. Normes de stationnement :

Stationnement de véhicules automobiles :

#### 3.1. Constructions à usage d'habitat :

3.1.1. Logements non aidés : une place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. Dans le cas de différence de résultat des critères de calcul, c'est la condition la plus restrictive qui s'applique.

3.1.2. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place par logement. Il ne sera pas exigé de place de stationnement en cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

3.2. Constructions à usage d'activités :

3.2.1. Constructions à vocation d'activités hôtelières et para-hôtelières: une place pour 2 chambres.

3.2.2. Construction à usage de commerces : une place par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de l'établissement.

3.2.3. Construction à usage de bureaux : une place par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de la surface de plancher des locaux.

3.2.4. Construction à usage d'artisanat: une place par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de la surface de plancher des locaux.

3.2.5. Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées, y compris les surfaces de bureau qui leur sont directement liées : une place par tranche entamée de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Stationnement deux roues

Constructions à usage d'habitat : une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Constructions à vocation d'activités hôtelières et para-hôtelières : une place pour 5 chambres

Construction à usage de commerces, bureaux: une place pour 100 m<sup>2</sup> de SHON

Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées : une place pour 150 m<sup>2</sup> de SHON.

## **ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les espaces de pleine terre doivent couvrir 15% de la surface du terrain et être traités et plantés avec des essences végétales adaptées aux conditions climatiques et pédologiques locales.
2. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol.
3. Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 4 emplacements de stationnement.
4. Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-7°, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies dans la pièce 5.4 du PLU.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

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

1. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50.
2. Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
3. Bonification de densité : Une majoration de COS de 20% est autorisée pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation (article L.127-1 du code de l'urbanisme).

## CHAPITRE III

### ZONE UC

#### Caractère de la zone:

Zone résidentielle d'habitat, de services et d'équipement.

L'identité de la zone UC réside dans la constitution d'un tissu urbain intermédiaire entre le tissu ancien du centre et le tissu des zones d'habitat pavillonnaire.

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE UC.1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, à l'exception de ceux visés à l'article UC2.
2. Les installations et dépôts de toute nature.
3. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
4. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.
5. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
6. Le stationnement isolé de caravanes.
7. Les constructions à usage industriel, à l'exploitation agricole et forestière.
8. les constructions à usage artisanal et commercial autres que celles visées à l'article UC2
9. Les dépôts en plein air.
10. D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.
11. Les dépôts de ferrailles, de déchets tels que pneus usés, chiffons, ordures, véhicules désaffectés etc., qu'ils soient ou non liés à une activité sauf activités de tri ou de retraitement
12. Les parcs d'attraction permanents, les stands et parcours de tir par armes à feu, les pistes d'engins motorisés de toute nature.

##### **ARTICLE UC.2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
  - à une utilisation de chauffage
  - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à autorisation ou à enregistrement, satisfaisant à l'ensemble des conditions suivantes :
  - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
  - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
3. Les constructions à usage artisanal et commercial à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat et de ne pas excéder 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.



4. Dans la zone UC en cas d'opérations de logements de plus de 900 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 30% de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux
5. Les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone.
6. Dans les secteurs concernés par des risques ou nuisances (aléa hydraulique, mouvement de terrains...), toutes les occupations et utilisations du sol doivent prendre en compte les dispositions de l'article 15 des dispositions générales du présent règlement.
7. Dans la zone UC toute opération de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de 20% du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols (article L.127-1).

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE

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

#### 1 – Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux nécessités d'intervention : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères etc...

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

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

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter un accès réservé aux piétons et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

#### 2 - Voiries

Les unités foncières doivent être desservies 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. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et aux nécessités d'intervention de la sécurité civile, brancardage et des véhicules de ramassage des ordures ménagères etc...

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes

## **ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau potable :**

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconque les qualités de l'eau distribuée.

### **2 - Assainissement :**

#### 2.1 - Eaux usées :

2.1.1 Toute occupation ou utilisation du sol requérant un dispositif d'assainissement doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Toutefois, en cas d'absence de réseau publique d'assainissement ou de difficulté réelle de raccordement au réseau d'assainissement existant, l'installation d'assainissement non collectif est autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

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

2.1.2 Les eaux usées non domestiques (industrielles, artisanales) doivent subir un traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement, et après autorisation.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans les fossés, cours d'eau ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

#### 2.2 - Eaux pluviales :

2.2.1 Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement des surfaces imperméabilisées (terrasses, voies, cours et espaces libres...), seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, fossés, réseau prévu à cet effet tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

2.2.2 Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des aménagements et des dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (bassin de régulation avec épandage) sans porter préjudice aux fonds voisins.

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

### **3 - Electricité et téléphone :**

3.1 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être installés en souterrain sur le domaine public et privé chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

3.2 Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

## **ARTICLE UC.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

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

1. Toutes constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance :
  - d'au moins 15 m de l'axe du RD 957 et du RD 557.
  - d'au moins 20 m de l'axe du futur boulevard urbain (déviation).
  - d'au moins 5 mètres des autres voies et emprises publiques.
2. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :
  - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet
  - lorsque la configuration des lieux (topographie, végétation existante,...) l'impose et en cas de constructions existantes, pour des motifs d'intégration au site naturel ou urbain.
  - pour les piscines non couvertes et leurs annexes (local technique), les terrasses non couvertes et les abris de jardins sans être inférieure à 2 mètres.
3. Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

Cours d'eau, ruisseaux secs : Voir dispositions générales article 7 : marge de recul du titre I.

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

1. - A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite séparative, la distance mesurée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, dans les cas énoncés ci-après, des implantations différentes peuvent être admises :

1. Pour les piscines, non couvertes et leurs annexes (local technique), les terrasses non couvertes aux limites séparatives latérales et arrière doit être supérieure à 2 m.
2. dans le cas de restauration, reconstruction, changement de destination ou extension d'une construction principale régulièrement édifiée avec des retraits différents à condition de ne pas créer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.
3. pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet.

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

1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute sans jamais être inférieure à 4m.
2. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines, terrasses non couvertes et aux annexes aux habitations.
3. Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, ou de rénovation de constructions existantes.

4. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet.

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

Non réglementé

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

Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement.

1. La hauteur **H** est fixée à un maximum de 7 mètres ou celle du plus haut des bâtiments mitoyens les plus élevés en cas de continuité d'immeubles existants.
2. La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.  
Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Toutefois les hauteurs **H** et **h** peuvent être dépassées dans le cas de restaurations, rénovation et d'aménagements de bâtiments existants et ayant des hauteurs **H** et **h** supérieures à celles définies au 1 et 2 ci-dessus, sans augmenter celles-ci.

## **ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR**

### 1 - Dispositions générales :

- 1.1. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.
- 1.2. Les modifications de façades et de couvertures des constructions existantes, ou leur remise en état, respectent l'intégrité architecturale, les matériaux et les éléments décoratifs maçonnés de l'immeuble ; chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.

### 2 - Dispositions particulières :

- 2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :  
Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.
- 2.2. Les façades :  
Elles seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec celles des constructions anciennes. Les enduits seront de type gratté, taloché ou frotassé. Le simple jeté, la tyrolienne, les enduits dits « rustiques » ou de façon écrasée sont interdits.  
Le blanc est interdit sur de grandes surfaces.  
Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulées, soit placées verticalement.

Les gardes corps seront constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque.

### 2.3. Murs pignons et retours de façade :

Les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades.

### 2.4. Les ouvertures :

Les baies devront être obturées de préférence par des volets à persiennes ou pleins sans barre ni écharpes.

Les volets roulants doivent être :

- soit être intégrés au linteau intérieur,
- soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

Les menuiseries doivent présenter l'aspect du bois peint (non teinté, non lasuré et non vernis).

### 2.5. Les locaux commerciaux :

Les devantures commerciales sont conçues et réalisées sous forme de vitrine de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur. Lorsque la fermeture de la devanture est réalisée sous forme d'un rideau, celui-ci est de type ajouré. Les devantures ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement et de porte d'immeuble.

### 2.6. Les toitures :

Les toitures sont simples, évitant tout décrochement inutile, généralement à deux pentes opposées, recouvertes de tuiles en terre cuite dite « canal », romaines et leurs pentes sont comprises entre 27 et 35%.

Les toitures terrasses sont admises à condition qu'elles contribuent à une composition architecturale s'intégrant au bâti environnant. Leur surface ne doit pas dépasser la moitié de la surface totale de la couverture de la construction. Elles devront être traitées avec des revêtements minéraux de qualité ou plantées.

### 2.7. Superstructures et édifices techniques :

A l'exception d'une tolérance de 0,50 mètre maximum admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions seront totalement comprises dans la hauteur *h* définie à l'article 10 –UC et être intégrées dans le volume des toitures à pente.

Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de forme simple, réalisées dans les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter les hauteurs de souches trop grandes

### 2.8. Eléments techniques :

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :

- les panneaux solaires sont intégrés dans la composition architecturale ;
- les climatiseurs et paraboles en façade principale et sur rue sont interdits. Pour les climatiseurs, en cas d'impossibilité technique, ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

### 2.9. Clôtures et portails :

Implantation :

Les clôtures devront être implantées en deçà des emprises publiques indiquées au document graphique, ou de l'alignement futur ou du recul, tels que portés au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant.

Clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation et sur espaces publics :

Les clôtures doivent être constituées soit par un soubassement ne pouvant excéder 0,80 m surmonté d'une grille simple à barreaux verticaux ou bien d'un grillage, soit par des murs pleins crépis ou en maçonnerie de pierres appareillées, doublées ou non par une haie végétale constituée d'essences locales, implantée coté parcelle privée. Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre. La hauteur des portails ne pourra excéder : 2,50 mètres.

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

Clôtures entre limites séparatives :

Les clôtures implantées en limites séparatives pourront être réalisées en treillis métalliques, grillage doublés ou non d'une haie vive disposée à l'intérieur de la propriété. Leur hauteur ne pourra excéder 1,80 mètre.

Toutefois, les clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public ne sont pas réglementées, dans un souci notamment de sécurité des tiers.

Les murs de soutènement rendus nécessaire par la configuration du terrain ne sont pas assujettis à ces dispositions.

#### 2.12. Dépôts de matériaux :

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec la construction principale tant au plan du volume que du traitement extérieur.

#### Energies et matériaux renouvelables

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

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre (isolation thermique des parois opaques, brise soleil...) devra être privilégiée.

## **ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### 1. Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules y compris les deux roues correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service). Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

### 2. Modalité d'application:

- Dans le cas d'augmentation de la surface de plancher de bâtiments existants, les aires de stationnement ne sont exigées que pour la surface de plancher supplémentaire.
- Le nombre d'aires de stationnement existant ne peut être diminué si ce nombre est inférieur à l'exigence des normes de stationnement définies.
- Si le nombre d'aires de stationnement existant est supérieur à l'exigence des normes de stationnement définies dans la zone, les places excédentaires peuvent bénéficier à un projet d'extension ou de construction nouvelle sur l'unité foncière.

- En cas de changement partiel ou total de destination ou de transformation ou de rénovation d'un bâtiment existant, il n'est exigé aucune aire de stationnement.
- Les stationnements à l'aire libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager.
- Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la norme de chaque destination de construction.
- Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.
- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

### 3. Normes de stationnement :

#### Stationnement de véhicules automobiles

##### 3.1. Constructions à usage d'habitat :

3.1.1. Logements non aidés : une place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. Dans le cas de différence de résultat des critères de calcul, c'est la condition la plus restrictive qui s'applique. Une place de stationnement visiteur sera exigée par tranche de 10 logements.

3.1.2. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place par logement. Il ne sera pas exigé de place de stationnement en cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

##### 3.2. Constructions à usage d'activités :

3.2.1. Constructions à vocation d'activités hôtelières et para-hôtelières: une place pour 2 chambres.

3.2.2. Construction à usage de commerces : une place par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de l'établissement.

3.2.3. Construction à usage de bureaux : une place par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de la surface de plancher des locaux.

3.2.4. Construction à usage d'artisanat : une place par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de la surface de plancher des locaux.

3.2.5. Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées, y compris les surfaces de bureau qui leur sont directement liées : une place par tranche entamée de 150 m<sup>2</sup> de la surface de plancher.

#### Stationnement deux roues

Constructions à usage d'habitat : une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Constructions à vocation d'activités hôtelières et para-hôtelières : une place pour 5 chambres

Construction à usage de commerces, bureaux: une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées : une place pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La réglementation sur le débroussaillage obligatoire, prévue notamment par le code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral (voir article 15 des dispositions

générales), l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées et plantées.
  - Les espaces de pleine terre doivent couvrir au moins 25% de la superficie du terrain constructible.
2. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol.
3. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement.

<b>SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

#### **ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30 en zone UC.

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

Bonification de densité : Une majoration de COS de 20% est autorisée pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation (article L.127-1 du code de l'urbanisme).



## CHAPITRE III

### ZONE UD

#### Caractère de la zone :

Zone à vocation résidentielle d'habitat et d'équipements publics.  
Les dispositions du P.L.U. visent à conforter la fonction résidentielle de la zone.

Cette zone comporte :

Un secteur UDa où une taille minimale de parcelle est fixé pour préserver l'intégration paysagère des constructions.

Rappel : Dans le cas d'un lotissement ou dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-dessous sont applicables sur chaque terrain issu de la division, sans que les mesures dérogatoires prévues par l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme ne soient applicables.

Un secteur UDb correspondant à la partie basse de la ville en bordure des près et la partie le long de la RD 77 ayant un grand intérêt paysagé et patrimonial et un petit secteur près de la zone d'activités.

Un secteur UDp (au Nord-Est du village et le long de la RD 77) où les constructions nouvelles sont autorisées dans les polygones d'implantation portés au document graphique, pour préserver les qualités paysagères, la valeur patrimoniale du site et les vues sur le centre historique.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UD.1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, à l'exception de ceux visés à l'article UD2.
2. Les installations et dépôts de toute nature.
3. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
4. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.
5. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
6. Le stationnement isolé de caravanes.
7. Les constructions à usage exclusif d'entrepôts.
8. Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation forestière.
9. Les constructions destinées à l'exploitation agricole autre que ceux visés en UD2.
10. les constructions à usage de bureaux, commerces, artisanat autre que ceux visés en UD2.
11. Les dépôts en plein air.
12. D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.
13. Les dépôts de ferrailles, de déchets tels que pneus usés, chiffons, ordures, véhicules désaffectés etc., qu'ils soient ou non liés à une activité sauf activités de tri ou de retraitement
14. Les parcs d'attraction permanents, les stands et parcours de tir par armes à feu, les pistes d'engins motorisés de toute nature.

## **ARTICLE UD.2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à autorisation ou à enregistrement, répondant à l'ensemble des conditions suivantes :
  - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances;
  - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
2. Les piscines non couvertes et leurs annexes propres (pool-house et local technique) à condition d'être limitées à une implantation par terrain constructible. La surface de ces annexes ne doit pas dépassée 20 m<sup>2</sup> de surface pour la zone UD, UDb et UDa.
3. Les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone.
4. Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
5. En secteur UDb les constructions à usage de bureau, commerce, artisanat dans la limite de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher. sans générer des nuisances incompatibles avec l'habitat
6. En secteur UDa : la réhabilitation, le changement de destination, l'aménagement de constructions d'une surface de plancher supérieure à 1000 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU ayant pour vocation le développement économique valorisant l'agriculture locale (circuit court. commercialisation.).
7. Dans le secteur UDp les nouvelles constructions à vocation d'habitat et les annexes sont autorisées dans les polygones d'implantation définis aux documents graphiques sous réserve de s'intégrer dans l'environnement naturel et paysager et que la surface de plancher ne dépasse pas 180 m<sup>2</sup> et que les constructions annexes soient inférieures à 70 m<sup>2</sup>.
8. Dans le secteur UDp, la rénovation, réhabilitation, l'agrandissement, l'aménagement de bâtiments existants sont autorisés dans le volume existant (même en cas d'augmentation de la surface de plancher).
9. Dans le secteur UDp les piscines non couvertes et les terrasses non couvertes sont autorisées en dehors des polygones d'implantation définies aux documents graphiques à condition que leur hauteur au dessus du terrain naturel n'excède pas 0,20 mètre.
10. Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-7°, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies dans la pièce 5.4 du PLU.
11. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
  - à une utilisation de chauffage
  - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée
12. Dans les secteurs concernés par des risques ou nuisances (aléa hydraulique, mouvement de terrains...), toutes les occupations et utilisations du sol doivent prendre en compte les dispositions de l'article 15 des dispositions générales du présent règlement.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE UD.3 - ACCES ET VOIRIE**

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

### 1 – Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux nécessités d'intervention : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, de ramassage des ordures ménagères etc...

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

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

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter un accès réservé aux piétons et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

### 2 - Voiries

Les unités foncières doivent être desservies 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. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et aux nécessités d'intervention de la sécurité civile, brancardage et des véhicules de ramassage des ordures ménagères etc...

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

## **ARTICLE UD.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1 - Eau potable :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconque les qualités de l'eau distribuée.

### 2 - Assainissement :

#### 2.1 - Eaux usées :

2.1.1 Toute occupation ou utilisation du sol requérant un dispositif d'assainissement doit être raccordé au réseau public d'assainissement ou bien être équipé d'un dispositif d'assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur en secteur UDa

Toutefois, en cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de difficulté réelle de raccordement au réseau d'assainissement existant, l'installation d'assainissement non collectif est autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

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

2.1.2 Les eaux usées non domestiques (=industrielles, artisanales) doivent subir un traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement, et après autorisation.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans les fossés, cours d'eau ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

## 2.2 - Eaux pluviales :

2.2.1 1 Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement des surfaces imperméabilisées (terrasses, voies, cours et espaces libres...), seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, fossés, réseau prévu à cet effet tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

2.2.2 Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des aménagements et des dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (bassin de régulation avec épandage) sans porter préjudice aux fonds voisins.

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

## 3 - Electricité et téléphone :

3.1 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être installés en souterrain sur le domaine public et privé chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

3.2 Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

## **ARTICLE UD.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées à l'exception de :

En secteur UDa, pour être constructible, tout terrain doit avoir une surface minimale de 2000 m<sup>2</sup> pour des raisons de sensibilité paysagère.

Rappel : Dans le cas d'un lotissement ou dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-dessous sont applicables sur chaque terrain issu de la division, sans que les mesures dérogatoires prévues par l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme ne soient applicables.

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

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

Dans les secteurs UD, UDa, UDb :

1. Toutes constructions nouvelles doivent être édifiées en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile à une distance :
  - d'au moins 15 m de l'axe des RD9, RD 957, RD 557, RD 31.
  - d'au moins 20 m de l'axe du futur boulevard urbain (déviation).
  - d'au moins 5 mètres des autres voies et emprises publiques.
2. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :
  - pour les voies internes à une opération d'aménagement ou de constructions afin de d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.
  - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet.
  - lorsque la configuration des lieux (topographie, végétation existante,...) l'impose et en cas de constructions existantes, pour des motifs d'intégration au site naturel ou urbain.
  - dans le cas de reconstruction, restauration, d'extension ou d'aménagement de bâtiments existants implantés avec des retraits différents à la date d'exécution du présent PLU.
  - pour les piscines non couvertes et leur annexe (local technique), les terrasses non couvertes qui doivent toutefois respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement sauf en secteur UDa.

Dans le secteur UDp :

1. L'implantation des constructions nouvelles doit s'inscrire dans les polygones d'implantation définis au document graphique.
2. Toutefois des implantations différentes (hors des polygones d'implantation portés aux documents graphiques) peuvent être admises :
 

Dans le cas de changement de destination, reconstruction, restauration, d'aménagement de bâtiments existants implantés à la date d'approbation du présent PLU hors des emprises existantes.

  - Pour les piscines non couvertes et les terrasses non couvertes sans excéder 0,20 mètre au dessus du terrain naturel tout en respectant un recul de 2m par rapport à l'alignement.
  - pour les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains.

Cours d'eau, ruisseaux secs : Voir dispositions générales article 7 : marge de recul du titre I.

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

En secteurs UD, UDa, UDb :

Les constructions doivent s'implanter de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à 4 mètres.

Toutefois, dans les cas énoncés ci-après, des implantations différentes peuvent être admises :

1. Pour les piscines non couvertes et leurs terrasses non couvertes dont le recul est ramené à une distance minimum 2 m des limites séparatives latérales et arrière sauf en secteur UDa.
2. dans le cas de restauration, rénovation, réhabilitation, changement de destination ou extension d'une construction principale régulièrement édifiée avec des retraits différents à condition de ne pas créer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.
3. pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet.
4. pour les terrasses non couvertes sauf en secteur UDa.
5. Lorsqu'il s'agit de s'adosser à un bâtiment existant sur la limite séparative, en s'inscrivant dans le gabarit de ladite construction.

Dans le secteur UDp :

L'implantation des constructions nouvelles doit s'inscrire dans les polygones d'implantation définis au document graphique.

Toutefois des implantations différentes (hors des polygones) peuvent être admises :

1. dans le cas de restauration, rénovation, d'aménagement de bâtiments existants implantés avec des retraits différents à la date d'approbation du présent PLU tout en conservant l'implantation existante.
2. pour les piscines non couvertes, les terrasses non couvertes, sans excéder 0,20 mètre au dessus du terrain naturel et à une distance minimum 2 m des limites séparatives latérales et arrière.

#### **ARTICLE UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieur à 4m.
2. Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, de rénovation, réhabilitation ou d'aménagement de bâtiments existants.
3. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines, terrasses non couvertes et aux annexes aux habitations.

#### **ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 35 % de la superficie du terrain constructible dans la zone UD et le secteur UDb ; il est limité à 25% en secteur UDa.

En secteur UDp, les constructions doivent s'implanter dans les polygones portés au document graphique sauf pour les piscines non couvertes et les terrasses non couvertes sans excéder 0,2 mètre au-dessus du terrain naturel .

#### **ARTICLE UD10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement.

En secteurs UD, UDa, UDb:

1. La hauteur **H** est fixée à un maximum de 6,5 mètres.
2. La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.  
Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édifices techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Toutefois les hauteurs **H** et **h** peuvent être dépassées dans le cas de restaurations, rénovations, réhabilitations et d'aménagements de bâtiments existants (dans le volume bâti existant même en cas d'augmentation de la surface de plancher) et ayant des hauteurs **H** et **h** supérieures à celles définies au 1 et 2 ci-dessus, sans augmenter celles-ci.

En secteur UDp :

1. La hauteur **H** est fixée à un maximum de 4 mètres.
2. La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.  
Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édifices techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Toutefois les hauteurs **H** et **h** peuvent être dépassées dans le cas de restaurations, rénovations et d'aménagements, de changement de destination de bâtiments existants (dans le volume bâti existant même en cas d'augmentation de la surface de plancher) et ayant des hauteurs **H** et **h** supérieures à celles définies au 1 et 2 ci-dessus, sans augmenter celles-ci.

## **ARTICLE UD.11 - ASPECT EXTERIEUR**

### 1 - Dispositions générales :

- 1.1. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.
- 1.2. Les modifications de façades et de couvertures des constructions existantes, ou leur remise en état, respectent l'intégrité architecturale, les matériaux et les éléments décoratifs maçonnés de l'immeuble; chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.
- 1.3. Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-7°, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies dans la pièce 5.4 du PLU.

### 2 - Dispositions particulières :

- 2.1. Volumétrie :  
Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.
- 2.2. Les façades :  
Elles seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec celles des constructions anciennes. Les enduits seront de type gratté, taloché ou frotassé. Le simple jeté, la tyrolienne, les enduits dits « rustiques » ou de façon écrasée sont interdits  
Le blanc est interdit sur de grandes surfaces.  
Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulées, soit placées verticalement.

Les gardes corps seront constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque.

### 2.3. Murs pignons et retours de façade :

Les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades.

### 2.4. Les ouvertures :

Les baies devront être obturées de préférence par des volets à persiennes, ou pleins sans barre ni écharpes.

Les volets roulants doivent être :

- soit être intégrés au linteau intérieur,
- soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

Les menuiseries doivent présenter l'aspect du bois peint (non teinté, non lasuré et non vernis).

### 2.5. Les locaux commerciaux :

Les devantures commerciales sont conçues et réalisées sous forme de vitrine de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur. Lorsque la fermeture de la devanture est réalisée sous forme d'un rideau, celui-ci est de type ajouré. Les devantures ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement et de porte d'immeuble.

### 2.6. Les toitures :

Les toitures sont simples, évitant tout décrochement inutile à pans, recouvertes de tuiles en terre cuite dite « canal » ou romaines et leurs pentes sont comprises entre 27 et 35%. Les débords avals des couvertures en tuiles sont constitués par une génoise à un ou deux rangs.

Les toitures terrasses non accessibles sont admises à condition qu'elles contribuent à une composition architecturale s'intégrant au bâti environnant sauf en secteur UDp.

Les toitures terrasses doivent être traitées avec des revêtements minéraux de qualité ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal.

### 2.7. Superstructures et édicules techniques :

A l'exception d'une tolérance de 0,50 mètre maximum admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions seront totalement comprises dans la hauteur h définie à l'article 10 paragraphe 2 et :

- soit être intégrées dans le volume des toitures à pente ;
- soit, dans le cas de toitures en terrasse être placées en retrait minimum de 2,5 mètres par rapport aux façades sur espace public ou collectif et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de forme simple, réalisées dans les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter les hauteurs de souches trop grandes.

### 2.8. Eléments techniques :

Afin de préserver le caractère des sites:

- les panneaux solaires sont intégrés dans la composition architecturale ;
- les climatiseurs et paraboles en façade principale et sur rue sont interdits.

### 2.9. Clôtures et portails :

Implantation :



Les clôtures devront être implantées en deçà des emprises publiques indiquées au document graphique, ou de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant.

Clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation et sur espaces publics :

En secteur UD et UDb :

Les clôtures doivent être constituées soit par un soubassement ne pouvant excéder 0,40 m surmonté d'une grille simple à barreaux verticaux ou bien d'un grillage, soit par des murs pleins crépis ou en maçonnerie de pierres appareillées, doublés par une haie végétale constituée d'essences locales, implantée coté parcelle privée. Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m. La hauteur des portails ne pourra excéder : 2,50 mètres.

En secteur Uda :

Les clôtures doivent être constituées soit par un soubassement ne pouvant excéder 0,40 m surmonté d'une grillage, doublé ou non par une haie végétale constituée d'essences locales, implantée coté parcelle privée soit par des murs en pierre appareillés existant qu'il convient de conserver. Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m. La hauteur des portails ne pourra excéder : 2,50 mètres.

Les clôtures réalisées sous la forme d'un mur plein ne sont autorisées qu'en accompagnement de la maçonnerie du portail ou entrée, pour intégrer les coffrets de comptage des réseaux sur une longueur maximale de 1 mètre de chaque côté.

En secteur UDp :

Les clôtures doivent être constituées soit par un soubassement ne pouvant excéder 0,40 m surmonté d'une grille simple à barreaux verticaux ou grillage soit par des murs pleins crépis ou en maçonnerie de pierres appareillées, Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.

Les murs et murets traditionnels existants seront, dans toute la mesure du possible, conservés et doivent être restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,60 m non compris les éventuels piliers de portails limités à 2 mètres. La hauteur des portails ne pourra excéder : 2,50 mètres.

Le long du chemin Sainte Catherine et de la RD 957, les clôtures réalisées sous la forme d'un mur plein ne sont autorisées qu'en accompagnement de la maçonnerie du portail ou entrée, pour intégrer les coffrets de comptage des réseaux sur une longueur maximale de 1 mètre de chaque côté.

Clôtures entre limites séparatives :

En secteur UD :

Les clôtures implantées en limites séparatives pourront être réalisées en treillis métalliques, grillage doublés ou non d'une haie vive disposée à l'intérieur de la propriété sans muret de soubassement. Leur hauteur ne pourra excéder 1,80 mètre.

En secteur Uda :

Les clôtures implantées en limites séparatives pourront être réalisées en treillis métalliques, grillage doublés ou non d'une haie vive disposée à l'intérieur de la propriété sans muret de soubassement. Leur hauteur ne pourra excéder 1,60 mètre.

En secteur UDp :

Les clôtures implantées en limites séparatives pourront être réalisées en treillis métalliques, grillage doublés ou non d'une haie vive disposée à l'intérieur de la propriété sans muret de soubassement. Leur hauteur ne pourra excéder 1,60 mètre.

Toutefois, les clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public ne sont pas réglementées, dans un souci notamment de sécurité des tiers.

Les murs de soutènement rendus nécessaire par la configuration du terrain ne sont pas assujettis à ces dispositions.

2.12. Dépôts de matériaux :

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec la construction principale tant au plan du volume que du traitement extérieur. En cas d'impossibilité dûment justifiée, le dépôt devra être masqué à la vue depuis les espaces publics par des écrans végétaux denses ou par des murs végétalisés d'une hauteur au moins égale à la moitié de celle du dépôt concerné et ne pouvant être inférieure à 2,00 mètres.

### Energies et matériaux renouvelables

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

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre (isolation thermique des parois opaques, brise soleil...) devra être privilégiée.

## **ARTICLE UD.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### 1. Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules y compris les deux roues correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service). Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

### 2. Modalité d'application:

- Dans le cas d'augmentation de la surface de plancher de bâtiments existants, les aires de stationnement ne sont exigées que pour la surface de plancher supplémentaire.
- Le nombre d'aire de stationnement existant ne peut être diminué si ce nombre est inférieur à l'exigence des normes de stationnement définies.

- Si le nombre d'aire de stationnement existant est supérieur à l'exigence des normes de stationnement définies dans la zone, les places excédentaires peuvent bénéficier à un projet d'extension ou de construction nouvelle sur l'unité foncière.
- Les stationnements à l'aire libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager.
- Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la norme de chaque destination de construction.
- Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.
- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

### 3. Normes de stationnement :

Stationnement de véhicules automobiles :

#### 3.1. Constructions à usage d'habitat :

3.1.1. Logements non aidés : une place par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de deux places par logement. Dans le cas de différence de résultat des critères de calcul, c'est la condition la plus restrictive qui s'applique. Pour les opérations de plus de 10 logements, il sera demandé une place visiteur.

3.1.2. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place par logement. Il ne sera pas exigé de place de stationnement en cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

#### 3.2. Constructions à usage d'activités :

3.2.1. Constructions à vocation d'activités hôtelières et para-hôtelières: une place pour 2 chambres.

3.2.2. Construction à usage de commerces : une place par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de l'établissement.

3.2.3. Construction à usage de bureaux : une place par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de la surface de plancher des locaux.

3.2.4. Construction à usage d'artisanat : une place par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de la surface de planchers des locaux.

3.2.5. Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées, y compris les surfaces de bureau qui leur sont directement liées : une place par tranche entamée de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Stationnement deux roues :

Constructions à usage d'habitat : une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Constructions à vocation d'activités hôtelières et para-hôtelières : une place pour 5 chambres

Construction à usage de commerces, bureaux: une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées : une place pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### **ARTICLE UD.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La réglementation sur le débroussaillage obligatoire, prévue notamment par le code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral (voir article 15 des dispositions générales), l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées et plantées.
2. les espaces de pleine terre doivent couvrir au moins 40 % de la superficie du terrain constructible en UD et en UDb et 60% en secteur UDa.
3. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol.
4. les haies plantées seront réalisées avec des essences variées. Les haies d'arbustes persistants d'une seule espèce sont interdites.
5. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement.
6. Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-7°, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies dans la pièce 5.4 du PLU.

<h2 style="text-align: center;"><b>SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL</b></h2>
--

### **ARTICLE UD14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,20.

En secteurs UDa, UDb, le COS est fixé à 0,10.

En secteur UDp, le COS n'est pas réglementé.

Rappel :

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

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

## CHAPITRE IV

### ZONE UE

#### Caractère de la zone:

Cette zone répond à l'orientation de renforcement et de diversification de l'économie locale. Cette zone a pour vocation principale l'accueil d'activités artisanales, commerciales et de services, ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

<b>SECTION I</b> <b>NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>
--

#### **ARTICLE UE.1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, à l'exception de ceux visés à l'article 2 UE.
2. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
3. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.
4. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
5. Le stationnement isolé de caravanes.
6. Les établissements de soins ou de cure.
7. Les constructions à destination d'habitations autres que celles visées à l'article UE2.
8. Les garages collectifs de caravanes et les aires de stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés tels que prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
9. Les dépôts de ferrailles, de déchets tels que pneus usés, chiffons, ordures, véhicules désaffectés etc., qu'ils soient ou non liés à une activité sauf activités de tri ou de retraitement.
10. Les parcs d'attraction permanents, les stands et parcours de tir par armes à feu, les pistes d'engins motorisés de toute nature.
11. Les activités industrielles non compatibles avec le caractère de la zone.

#### **ARTICLE UE.2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
  - à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
  - à une activité ayant un caractère de service aux usagers de véhicules ;
  - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation ou à enregistrement, à condition :
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances.

3. Les constructions à destination d'habitation liées et nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements des activités autorisées à la condition que leur surface de plancher soit inférieure à 150 m<sup>2</sup> et ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher autorisée et qu'elles soient en continuité ou inclus dans le bâtiment d'activités .
4. Les dépôts et installations de stockage à condition qu'ils soient directement liés aux nécessités de fonctionnement d'une activité autorisée et implantés sur le même terrain que ladite activité.
5. Seules sont autorisées les piscines directement liées à l'activité principale.
6. Dans les secteurs concernés par des risques ou nuisances (aléa hydraulique, mouvement de terrains...), toutes les occupations et utilisations du sol doivent prendre en compte les dispositions de l'article 15 des dispositions générales du présent règlement.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UE.3 - ACCES ET VOIRIE**

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

##### 1 – Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux nécessités d'intervention : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, de ramassage des ordures ménagères etc...

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents. La création de tout nouvel accès à partir d'une RD est interdite lorsque celui-ci peut être assuré par une voie publique ou privée existante.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter un accès réservé aux piétons et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

##### 2 - Voiries

Les unités foncières doivent être desservies 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. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et aux nécessités d'intervention de la sécurité civile, brancardage et des véhicules de ramassage des ordures ménagères etc...

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.  
La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

## **ARTICLE UE.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau potable :**

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconque les qualités de l'eau distribuée.

### **2 - Assainissement :**

#### 2.1 - Eaux usées :

2.1.1 Toute occupation ou utilisation du sol requérant un dispositif d'assainissement doit être raccordés au réseau public d'assainissement.

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

2.1.2 Les eaux usées non domestiques (industrielles, artisanales) doivent subir un traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement, et après autorisation.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans les fossés, cours d'eau ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

#### 2.2 - Eaux pluviales :

2.2.1 1 Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement des surfaces imperméabilisées (terrasses, voies, cours et espaces libres...), seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, fossés, réseau prévu à cet effet tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

2.2.2 Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des aménagements et des dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (bassin de régulation avec épandage) sans porter préjudice aux fonds voisins.

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

### **3 - Electricité et téléphone :**

3.1 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain sur le domaine public et privé ; chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

3.2 Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

## **ARTICLE UE.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

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

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
2. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes :
  - d'au moins 15 mètres de l'axe des RD 22 et 31,
  - d'au moins 5 mètres des limites d'emprises des voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.
3. Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.
4. Des conditions différentes peuvent être acceptées le long des voies intérieures d'opérations groupées et de lotissements à usage d'activité (bureaux, commerce, artisanat, industrie) afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Cette distance minimale est portée à 10m lorsque la parcelle voisine n'est pas située en zone UE.
2. Toutefois, l'implantation des constructions pourra être réalisée en limite séparative dans les cas suivants :
  - dans le cas d'opérations groupées et de lotissements à usage d'activité (bureaux, commerce, artisanat, industrie) afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.
  - lorsque des bâtiments jointifs sont de hauteur sensiblement égale. Alors, ils peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
  - dans le cas de l'adossement d'un bâtiment nouveau à un bâtiment existant sur un fonds voisin.
  -
3. Enfin, des constructions annexes peuvent s'édifier sur les limites séparatives à conditions de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur de ne pas excéder 10 mètres de longueur sur limite séparative et de ne pas servir d'habitation.

## **ARTICLE UE.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieur à 4m.
2. Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, pour les piscines et les terrasses.

## **ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie du terrain.



Toutefois l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêts collectifs.

## **ARTICLE UE.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement.
2. La hauteur **H** est fixée à un maximum de 7 mètres.
3. La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.  
Toutefois, une tolérance de 1,00 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édifices techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Toutefois les hauteurs **H** et **h** peuvent être dépassées dans le cas de restaurations et d'aménagements de bâtiments existants et ayant des hauteurs **H** et **h** supérieures à celles définies au 1 et 2 ci-dessus, sans augmenter celles-ci.

## **ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTERIEUR**

### 1 - Dispositions générales :

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les annexes des constructions (réserves, stockage, locaux poubelles, etc.) doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal tant au plan des volumes qu'au plan du traitement extérieur. Dans la mesure du possible, les aires de stockage sont intégrées au corps du bâtiment principal, ou sont obligatoirement dissimulées par des haies vives ou tout autre dispositif pour ne pas être visible de l'extérieur.

### 2 - Dispositions particulières :

#### 2.1. Volumétrie et modénature :

L'architecture sera simple, sans artifice inutile. Les constructions présenteront une unité de volume et de composition. Les éventuelles annexes seront traitées en harmonie avec la construction principale.

#### 2.2. Dépôts :

2-2.1. Sauf impossibilité technique dûment justifiée, les plans de masse des installations seront étudiés de manière à disposer les dépôts de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises sur la façade opposée à celle donnant sur la voie ou l'espace public principal.

2-2.2. Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être entreposé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec le bâtiment principal tant au plan du volume que du traitement extérieur. En cas d'impossibilité dûment justifiée, le dépôt devra être masqué à la vue depuis les espaces publics par des écrans végétaux.

2-2.3. Les stockages de véhicules en attente de commercialisation pourront toutefois être réalisés à l'air libre, sans masque visuel. Les surfaces réservées à cet effet devront

être traitées selon les prescriptions définies à l'article 13 UE relatif aux plantations des aires de stationnement.

### 2.3. Couvertures :

Les toitures pourront être en terrasse ou à plusieurs pentes et dans tous les cas répondre de la même qualité de recherche architecturale que les façades.

- Dans le cas de toiture terrasse

Elles devront être traitées avec des matériaux de qualité,

Les superstructures techniques doivent être regroupées en un seul volume bâti par tranche fonctionnelle de bâtiment.

- Dans le cas des toitures en pente :

Elles devront être recouvertes soit de tuiles rondes, soit de matériaux justifiés par la forme et la qualité de la recherche architecturale.

Les pylônes, paratonnerres, antennes individuelles ou collectives, paraboles, doivent être disposés de façon à être le moins visible depuis les espaces publics.

### 2.4. Constructions en superstructure au dessus de la couverture des bâtiments :

A l'exception d'une tolérance de 1 mètre maximum admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions seront totalement comprises dans la hauteur h et :

- soit être intégrées dans le volume des toitures à pente ;

- soit, dans le cas de toitures en terrasse être placées en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux façades sur espace public et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

### 2.5. Clôtures :

La réalisation de clôture n'est pas impérative. En cas d'obligation due à la nature du programme, leur réalisation devra satisfaire aux règles ci-après :

Implantation :

Les clôtures devront être implantées en deçà des emprises publiques indiquées au document graphique, ou de l'alignement futur ou du recul, tels que portés au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant.

Clôtures sur voie et espace publics :

Les clôtures implantées en bordure d'emprise publique seront grillagées, de préférence de type soudé à maille rectangulaire, ou à écran végétal.

Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres. Elles ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée autre qu'un soubassement dont la hauteur visible doit être obligatoirement comprise entre 0,20 et 0,50 mètre. Sont toutefois autorisés, au droit des accès, l'édification de murs lorsqu'ils servent d'ancrage aux portails et/ou de support à l'indication de la raison sociale de l'entreprise ; leur linéaire total ne pourra alors excéder 5 mètres.

Lorsque la clôture constitue, dans sa partie basse, un mur de soutènement, les 0,50 mètre maximum de hauteur visible sont mesurés à partir du niveau le plus haut du terrain.

La hauteur de 2m pourra être dépassée pour les cas justifiés exceptionnellement par la sécurité de l'établissement.

Clôtures sur mitoyens

Les clôtures pleines ne sont autorisées en limite séparative entre deux lots mitoyens que lorsqu'elles ne sont pas visibles depuis l'espace public ; elles devront alors être construites en un matériau en harmonie avec la construction principale et l'environnement ; leur hauteur visible ne devra pas dépasser 2 mètres. Lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public, les clôtures doivent satisfaire aux dispositions du paragraphe « Clôtures sur voie et espace publics ».

Toutefois, les clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public ne sont pas réglementées, dans un souci notamment de sécurité des tiers.

## 2.7- Divers :

L'utilisation des énergies renouvelables devra être privilégiée (géothermie, pompes à chaleur, eau chaude solaire notamment...). Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudiée de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles ou sonores pour l'environnement. Toutes nouvelles constructions s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l'isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement...) sont encouragées.

### Energies et matériaux renouvelables

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

Les utilisations de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre (isolation thermique des parois opaques, brise soleil..) devra être privilégiée.

## **ARTICLE UE.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### 1. Dispositions générales :

- 1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service).
- 1.2. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.
- 1.3. Les aires de stationnement en plein air seront traitées en matériaux imperméables. Elles devront être plantées conformément aux dispositions de l'article 13 UE ci-après.

### 2. Normes de stationnement :

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la norme de chaque destination de construction.

#### 2.1. Constructions à usage d'habitat :

Une place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## 2.2. Constructions à usage d'activités :

2.2.1 A vocation d'activités artisanales: 1 place par tranche entière de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

2.2.2 A vocation de commerce, bureau et service : 1 place de stationnement par tranche entière de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

2.2.3 Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées, y compris les surfaces de bureau qui leur sont directement liées : 1 place par tranche entamée de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

2.2.4 Constructions à vocation d'activités hôtelières : 1 place pour 2 chambres ; concernant les autocars, 1 aire de dépose pour 50 à 150 chambres et 1 place de stationnement par tranche de 50 chambres au-delà de 150 chambres.

### Stationnement deux roues :

Constructions à usage d'habitat : une place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Constructions à vocation d'activités hôtelières et para-hôtelières : une place pour 5 chambres

Construction à usage de commerces, de services, bureaux, artisanat : une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées : une place pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher

## **ARTICLE UE.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La réglementation sur le débroussaillage obligatoire, prévue notamment par le code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral (voir article 15 des dispositions générales), l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.

1. Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés avec des essences végétales adaptées aux conditions climatiques et pédologiques locales.
2. Les espaces en pleine terre ne peuvent être inférieures à 15% de la surface du terrain
3. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement, ou par des bouquets d'arbres de haute tiges représentant la quantité équivalente de sujets résultant du nombre de places de stationnement.

<h2><b>SECTION III</b></h2> <h3><b>POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL</b></h3>
--

## **ARTICLE UE.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **TITRE III**

### **Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

## CHAPITRE I

### ZONE 1AUD

#### Caractère de la zone:

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat au quartier les Uchanes.

Zone partiellement occupée, elle prend la forme d'une zone AU réglementée dont l'ouverture est conditionnée par la réalisation des équipements nécessaires à son bon fonctionnement.

La zone 1AUD comprend un secteur :

- le secteur 1AUD1 au quartier dit les Uchanes soumis à des orientations d'aménagements et dont l'ouverture se fera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

<b>SECTION I</b> <b>NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>
--

#### **ARTICLE 1AUD.1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol, à l'exception de celles visées à l'article 1AU -2.

#### **ARTICLE 1AUD.2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

1. Les équipements publics d'infrastructure, à condition d'être justifiés par la nécessité d'équiper la zone, ou d'assurer le service public (voir article 9 et article 14 des dispositions générales du présent règlement).
2. Les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions existantes.
3. Dans le secteur 1AUD, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilité des terrains concernés, les constructions à destination d'habitat.
4. Dans le secteur 1AUD1, les constructions à destination d'habitat sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilité des terrains concernés et dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dans le respect des orientations d'aménagement.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation ou à enregistrement, répondant à l'ensemble des conditions suivantes :
  - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
  - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
6. Pour les constructions d'habitation existantes :
  - Les piscines non couvertes et leurs annexes (pool-house et local technique), la superficie de ces annexes n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> de surface.
  - Les abris de jardin à condition de ne pas excéder une hauteur de 2,5 mètres et une superficie de 12 m<sup>2</sup> de surface.
7. Les affouillements et exhaussements du sol, qui doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et ne pas porter atteinte au caractère du site.

8. Dans les secteurs concernés par des risques ou nuisances (aléa hydraulique, mouvement de terrains...), toutes les occupations et utilisations du sol doivent prendre en compte les dispositions de l'article 15 des dispositions générales du présent règlement.

## **SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUD.3 - ACCES ET VOIRIE**

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

#### 1 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux nécessités d'intervention : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères etc...

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents. La création de tout nouvel accès à partir d'une RD est interdite lorsque celui-ci peut être assuré par une voie publique ou privée existante.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter un accès réservé aux piétons et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

#### 2 - Voiries

Les unités foncières doivent être desservies 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. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et aux nécessités d'intervention de la sécurité civile, brancardage et des véhicules de ramassage des ordures ménagères etc...

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

### **ARTICLE 1AUD.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau potable :**

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconques les qualités de l'eau distribuée.

## **2 - Assainissement :**

### 2.1 - Eaux usées :

2.1.1 Toute occupation ou utilisation du sol requérant un dispositif d'assainissement doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Toutefois, en secteur 1AUD dans l'attente de la mise en place du réseau public d'assainissement, l'assainissement non collectif pourra être autorisé pour toutes constructions neuves, sous réserve que le pétitionnaire justifie d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

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

2.1.2 Les eaux usées non domestiques (industrielles, artisanales) doivent subir un traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement, et après autorisation.

Tout rejet d'effluents domestiques dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdit.

### 2.2 - Eaux pluviales :

2.2.1 1 Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement des surfaces imperméabilisées (terrasses, voies, cours et espaces libres...), seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, fossés, réseau prévu à cet effet tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

2.2.2 Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des aménagements et des dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (bassin de régulation avec épandage) sans porter préjudice aux fonds voisins.

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

### 2.3. Rejets industriels

Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires.

Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

### 2.4 - Electricité et téléphone:

2.4.1 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique, les lignes de télécommunication et de vidéocommunication sont installés en souterrain sur le domaine public chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

2.4.2 Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

## **ARTICLE 1AUD.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé



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

1. Toutes constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance :
  - d'au moins 15 m de l'axe de la RD 557.
  - d'au moins 5 mètres des autres voies et emprises publiques.
2. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :
  - le long des voies intérieures, lors de la création des groupes d'habitations et des lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.
  - pour les voies internes à une opération d'aménagement ou de constructions afin de d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.
  - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet.
  - pour les piscines non couvertes et leurs annexes (local technique et terrasse), les terrasses non couvertes et les abris de jardins sans être inférieure à 2 mètres.
1. Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
2. Toutefois, dans les cas énoncés ci-après, des implantations différentes peuvent être admises :
  - Pour les piscines, la distance du plan d'eau aux limites séparatives latérales et arrière doit être supérieure à 2 m.
  - Lors de la création des groupes d'habitations et lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.
  - Dans le cas de constructions jumelées.
  - Dans le cas de restauration, reconstruction, changement de destination ou extension d'une construction principale régulièrement édifiée avec des retraits différents à condition de ne pas créer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.
  - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet
  - Pour les terrasses non couvertes.

## **ARTICLE 1AUD.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieur à 4m.
2. Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants.

3. Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines, les terrasses non couvertes, les annexes aux habitations.

### **ARTICLE 1AUD.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 35%.

### **ARTICLE 1AUD.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement.

1. La hauteur **H** est fixée à un maximum de 6,5 mètres en 1AUD.
2. La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.  
Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édifices techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Toutefois les hauteurs **H** et **h** peuvent être dépassées dans le cas de restaurations et d'aménagements de bâtiments existants et ayant des hauteurs **H** et **h** supérieures à celles définies au 1 et 2 ci-dessus, sans augmenter celles-ci.

### **ARTICLE 1AUD.11 - ASPECT EXTERIEUR**

#### 1 -Dispositions générales :

- 1.1. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.
- 1.2. Les modifications de façades et de couvertures des constructions existantes, ou leur remise en état, respectent l'intégrité architecturale, les matériaux et les éléments décoratifs maçonnés de l'immeuble; chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.

#### 2 -Dispositions particulières :

##### 2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :

Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

##### 2.2. Les façades :

Les enduits seront de type gratté, taloché ou frotassé. Le simple jeté, la tyrolienne, les enduits dits « rustiques » ou de façon écrasée sont interdits.  
Le blanc est interdit sur de grandes surfaces.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulés, soit placées verticalement.

##### 2.3. Les ouvertures :

Les baies devront être obturées de préférence par des volets battants à persiennes ou pleins sans barre ni écharpes ou bien par des volets roulants qui doivent :

- soit être intégrés au linteau intérieur,
- soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

#### 2.4. Les locaux commerciaux :

Les devantures commerciales sont conçues et réalisées sous forme de vitrine de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur. Lorsque la fermeture de la devanture est réalisée sous forme d'un rideau, celui-ci est de type ajouré.

#### 2.5. Les toitures :

Les toitures sont simples, évitant tout décrochement inutile, généralement à deux pentes opposées, et recouvertes de tuiles rondes, type "canal", ou romane et leurs pentes sont comprises entre 27 et 35%.

Les débords avals des couvertures en tuiles sont constitués par une génoise à un ou deux rangs.

Les toitures terrasses sont autorisées et doivent être traitées avec des revêtements minéraux de qualité ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal.

#### 2.6. Superstructures et édicules techniques :

A l'exception d'une tolérance de 0,50 mètre maximum admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions seront totalement comprises dans la hauteur h définie à l'article 10 paragraphe 2 et :

- soit être intégrées dans le volume des toitures à pente ;
- soit, dans le cas de toitures en terrasse être placées en retrait minimum de 2,5 mètres par rapport aux façades sur espace public ou collectif et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

#### 2.7. Eléments techniques :

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :

- les panneaux solaires sont intégrés dans la composition architecturale
- les climatiseurs et paraboles en façade principale et sur rue sont interdits.

#### 2.8. Clôtures et portails :

Clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation et sur espaces publics :

Les clôtures doivent être constituées par un mur de soubassement ne pouvant excéder 0,40 m au point le plus défavorable surmonté d'un grillage, doublé par une haie végétale constituée d'essences locales, implantée coté parcelle privé. Les panneaux en béton moulé dits «décoratifs» sont interdits.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m et les piliers de portails : 2 m. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2 m.

Clôtures entre limites séparatives :

Les clôtures implantées en limites séparatives pourront être réalisées en treillis métalliques, grillage doublés ou non d'une haie vive disposée à l'intérieur de la propriété. Leur hauteur ne pourra excéder 1,80 mètre.

Les murs de soutènement rendus nécessaire par la configuration du terrain ne sont pas assujettis à ces dispositions.

#### 2.9. Dépôts de matériaux :

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec la construction principale tant au plan du volume que du traitement extérieur.

#### Energies et matériaux renouvelables :

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

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre (isolation thermique des parois opaques, brise soleil..) devra être privilégiée.

## **ARTICLE 1AUD.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### 1. Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules y compris les deux roues correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service). Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

### 2. Modalité d'application:

- Dans le cas d'augmentation de la surface de plancher de bâtiments existants, les aires de stationnement ne sont exigées que pour la surface de plancher supplémentaire.
- Le nombre d'aire de stationnement existant ne peut être diminué si ce nombre est inférieur à l'exigence des normes de stationnement définies.
- Si le nombre d'aire de stationnement existant est supérieur à l'exigence des normes de stationnement définies dans la zone, les places excédentaires peuvent bénéficier à un projet d'extension ou de construction nouvelle sur l'unité foncière.
- Les stationnements à l'aire libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager.
- Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la norme de chaque destination de construction.
- Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.
- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

### 3. Normes de stationnement :

Stationnement de véhicules automobiles

#### 3.1. Constructions à usage d'habitat :

3.1.1. Logements non aidés : une place par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de deux places par logement. Dans le cas de différence de résultat des critères de calcul, c'est la condition la plus restrictive qui s'applique. Une place de stationnement visiteur sera exigée par tranche de 10 logements.

3.1.2. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place par logement. Il ne sera pas exigé de place de stationnement en cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

3.2. Constructions à usage d'activités :

3.2.1. Constructions à vocation d'activités hôtelières et para-hôtelières: une place pour 2 chambres.

3.2.2. Construction à usage de commerces : une place par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de l'établissement.

3.2.3. Construction à usage de bureaux : une place par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de la surface de plancher des locaux.

3.2.4. Construction à usage d'artisanat : une place par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de la surface de planchers des locaux.

3.2.5. Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées, y compris les surfaces de bureau qui leur sont directement liées : une place par tranche entamée de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Stationnement deux roues

Constructions à usage d'habitat : une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Constructions à vocation d'activités hôtelières et para-hôtelières : une place pour 5 chambres

Construction à usage de commerces, bureaux: une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées : une place pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher

## **ARTICLE 1AUD.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La réglementation sur le débroussaillage obligatoire, prévue notamment par le code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral (voir article 15 des dispositions générales), l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.

1. Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés avec des essences végétales adaptées aux conditions climatiques et pédologiques locales.
2. Les espaces en pleine terre ne peuvent être inférieures à 40% de la surface du terrain
3. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement, ou par des bouquets d'arbres de haute tiges représentant la quantité équivalente de sujets résultant du nombre de places de stationnement.

<p><b>SECTION III</b> <b>POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL</b></p>
---

**ARTICLE 1AUD.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- 1 Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,15
- 2 Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Rappel :**

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

# CHAPITRE I

## ZONE 1AUE

### Caractère de la zone :

La zone 1AUE est une zone d'urbanisation future à vocation principale d'activités artisanales, de bureaux, de services et commerciales ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone 1AUE correspond à l'extension de la zone d'activités des Uchanes.

Compte tenu de l'insuffisance des équipements internes, elle prend la forme d'une zone AU réglementée dont l'ouverture est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble dans le respect des orientations d'aménagements.

<b>SECTION I</b> <b>NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>
--

### **ARTICLE 1AUE.1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration ou à enregistrement, à l'exception de ceux visés à l'article 1AUE.2.
2. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
3. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.
4. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
5. Le stationnement isolé de caravanes.
6. Les établissements de soins ou de cure.
7. Les constructions à destination d'habitations autres que celles visées à l'article 1AUE2.
8. Les garages collectifs de caravanes et les aires de stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés tels que prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme
9. Les dépôts de ferrailles, de déchets tels que pneus usés, chiffons, ordures, véhicules désaffectés etc., qu'ils soient ou non liés à une activité sauf activités de tri ou de retraitement
10. Les parcs d'attraction permanents, les stands et parcours de tir par armes à feu, les pistes d'engins motorisés de toute nature.
11. Les activités industrielles non compatibles avec le caractère de la zone.

### **ARTICLE 1AUE.2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

1. Les équipements publics d'infrastructure, à condition d'être justifiés par la nécessité d'équiper la zone, ou d'assurer le service public (voir article 9 et article 14 des dispositions générales du présent règlement).
2. Dans le secteur 1AUE, les constructions autorisées sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilité des terrains concernés, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et dans le respect des orientations d'aménagements.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation ou à enregistrement, à l'ensemble des conditions suivantes :
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens

- environnants ;
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
4. Les constructions à destination d'habitation liées et nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements des activités autorisées à la condition que leur surface de plancher soit inférieure à 150 m<sup>2</sup>, ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher autorisée qu'elles soient en continuité ou inclus dans le bâtiment d'activités.
  5. Les piscines sont interdites sauf pour les piscines directement liées à l'activité principale
  6. Les dépôts et installations de stockage à condition qu'ils soient directement liés aux nécessités de fonctionnement d'une activité autorisée et implantés sur le même terrain que ladite activité.
  7. Les affouillements et exhaussements du sol, qui doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et ne pas porter atteinte au caractère du site.
  8. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
    - à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
    - à une activité ayant un caractère de service aux usagers de véhicules ;
  9. Dans les secteurs concernés par des risques ou nuisances (aléa hydraulique, mouvement de terrains...), toutes les occupations et utilisations du sol doivent prendre en compte les dispositions de l'article 15 des dispositions générales du présent règlement.

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AUE.3 - ACCES ET VOIRIE

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

#### 1 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux nécessités d'intervention : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, de ramassage des ordures ménagères etc...

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents. La création de tout nouvel accès à partir d'une RD est interdite lorsque celui-ci peut être assuré par une voie publique ou privée existante.



Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter un accès réservé aux piétons et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduites.

## 2 - Voiries

Les unités foncières doivent être desservies 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. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et aux nécessités d'intervention de la sécurité civile, brancardage et des véhicules de ramassage des ordures ménagères etc...

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

## **ARTICLE 1AUE.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau potable :**

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconques les qualités de l'eau distribuée.

### **2 - Assainissement :**

#### 2.1 - Eaux usées :

2.1.1 Toute occupation ou utilisation du sol requérant un dispositif d'assainissement doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

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

2.1.2 Les eaux usées non domestiques (industrielles, artisanales) doivent subir un traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement, et après autorisation.

Tout rejet d'effluents domestiques dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdit.

#### 2.2 - Eaux pluviales :

2.2.1 1 Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement des surfaces imperméabilisées (terrasses, voies, cours et espaces libres...), seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, fossés, réseau prévu à cet effet tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

2.2.2 Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des aménagements et des dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (bassin de régulation avec épandage..) sans porter préjudice aux fonds voisins.

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

#### 2.3. Rejets industriels

Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires.

Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

### 3 - Electricité et téléphone:

3.1 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi que les lignes de télécommunication et de vidéocommunication sont installés en souterrain sur le domaine public, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

3.2 Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

## **ARTICLE 1AUE.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées

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

3. Toutes constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance :

- d'au moins 15 m de l'axe de la RD 557.31
- d'au moins 5 mètres des autres voies et emprises publiques.

4. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

- le long des voies intérieures, lors de la création des groupes d'habitations et des lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, ou encore lors de travaux de restauration ou de rénovation de constructions existantes.
- pour les voies internes à une opération d'aménagement ou de constructions afin de d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet

2. Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

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

4. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Cette distance minimale est portée à 10m lorsque la parcelle voisine sur la limite séparative n'est pas située en zone 1AUE ou en zone UE.

5. Toutefois, l'implantation des constructions pourra être réalisée en limite séparative dans les cas suivants :

- dans le cas d'opérations groupées et de lotissements à usage d'activité (bureaux, commerce, artisanat, industrie) afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.
- lorsque des bâtiments jointifs sont de hauteur sensiblement égale. Alors, ils peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

6. Enfin, des constructions annexes peuvent s'édifier sur les limites séparatives à conditions de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur de ne pas excéder 10 mètres de longueur sur limite séparative et de ne pas servir d'habitation sauf pour les limites séparative qui jouxte les zones UDb, 1AUD1 et Na.

#### **ARTICLE 1AUE.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieur à 4m.

#### **ARTICLE 1AUE.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie du terrain. Toutefois l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

#### **ARTICLE 1AUE.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

3. La hauteur **H** est fixée à un maximum de 7 mètres.
4. La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.  
Toutefois, une tolérance de 2 mètres maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édifices techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

#### **ARTICLE 1AUE.11 - ASPECT EXTERIEUR**

##### 1 - Dispositions générales :

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les annexes des constructions (réserves, stockage, locaux poubelles, etc.) doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal tant au plan des volumes qu'au plan du traitement extérieur. Dans la mesure du possible, les aires de stockage sont intégrées au corps du bâtiment principal, ou sont obligatoirement dissimulées par des haies vives ou tout autre dispositif pour ne pas être visible de l'extérieur.

##### 2 - Dispositions particulières :

###### 2.1. Volumétrie et modénature :

L'architecture sera simple, sans artifice inutile. Les constructions présenteront une unité de volume et de composition. Les éventuelles annexes seront traitées en harmonie

avec la construction principale.

## 2.2. Dépôts :

2-2.1. Sauf impossibilité technique dûment justifiée, les plans de masse des installations seront étudiés de manière à disposer les dépôts de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises sur la façade opposée à celle donnant sur la voie ou l'espace public principal.

2-2.2. Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être entreposé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec le bâtiment principal tant au plan du volume que du traitement extérieur. En cas d'impossibilité dûment justifiée, le dépôt devra être masqué à la vue depuis les espaces publics par des écrans végétaux.

## 2.3. Couvertures

Les toitures pourront être en terrasse ou à plusieurs pentes et dans tous les cas répondre de la même qualité de recherche architecturale que les façades.

- Dans le cas de toiture terrasse

Elles devront être traitées avec des matériaux de qualité, de préférence de teintes sombres.

Les superstructures techniques doivent être regroupées en un seul volume bâti par tranche fonctionnelle de bâtiment.

- Dans le cas des toitures en pente :

Elles devront être recouvertes soit de tuiles rondes, soit de matériaux justifiés par la forme et la qualité de la recherche architecturale.

Les pylônes, paratonnerres, antennes individuelles ou collectives, paraboles, doivent être disposés de façon à être le moins visible depuis les espaces publics.

## 2.4. Constructions en superstructure au dessus de la couverture des bâtiments

A l'exception d'une tolérance de 1 mètre maximum admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions seront totalement comprises dans la hauteur h et :

- soit être intégrées dans le volume des toitures à pente ;
- soit, dans le cas de toitures en terrasse être placées en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux façades sur espace public et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

## 2.5. Clôtures

La réalisation de clôture n'est pas impérative. En cas d'obligation due à la nature du programme, leur réalisation devra satisfaire aux règles ci-après :

Implantation :

Les clôtures devront être implantées en deçà des emprises publiques indiquées au document graphique, ou de l'alignement futur ou du recul, tels que portés au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant.

Clôtures sur voie et espaces publics :

Les clôtures implantées en bordure d'emprise publique seront grillagées, de préférence de type soudé à maille rectangulaire, ou à écran végétal.

Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres. Elles ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée qu'un soubassement dont la hauteur visible doit être obligatoirement comprise entre 0,20 et 0,50 mètre. Sont toutefois autorisés, au droit des accès, l'édification de murs lorsqu'ils servent d'ancrage aux portails et/ou de support à l'indication de la raison sociale de l'entreprise ; leur linéaire total ne pourra

alors excéder 5 mètres.

Lorsque la clôture constitue, dans sa partie basse, un mur de soutènement, les 0,50 mètre maximum de hauteur visible sont mesurés à partir du niveau le plus haut du terrain.

La hauteur de 2m pourra être dépassée pour les cas justifiés exceptionnellement par la sécurité de l'établissement.

Clôtures sur mitoyens :

Les clôtures pleines ne sont autorisées en limite séparative entre deux lots mitoyens que lorsqu'elles ne sont pas visibles depuis l'espace public ; elles devront alors être construites en un matériau en harmonie avec la construction principale et l'environnement ; leur hauteur visible ne devra pas dépasser 2 mètres. Lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public, les clôtures doivent satisfaire aux dispositions du paragraphe « Clôtures sur voie et espace publics ».

Toutefois, les clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public ne sont pas réglementées, dans un souci notamment de sécurité des tiers.

Etude d'ensemble :

Dans le cas d'étude d'ensemble ou de plan de composition, des variantes pourront être proposées.

#### 2.6 - Divers :

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

Toutes nouvelles constructions s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l'isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement...) sont encouragés.

#### Energies et matériaux renouvelables

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

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre (isolation thermique des parois opaques, brise soleil..) devra être privilégiée.

## **ARTICLE 1AUE.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### 1. Dispositions générales :

- 1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service).
- 1.2. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.
- 1.3. Les aires de stationnement en plein air seront traitées en matériaux imperméables. Elles devront être plantées conformément aux dispositions de l'article 1AUE.13 ci-après.

## 2. Normes de stationnement :

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la norme de chaque destination de construction.

### 2.1. Constructions à usage d'habitat :

Une place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

### 2.2. Constructions à usage d'activités :

2.2.1 A vocation d'activités artisanales: 1 place par tranche entière de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher développée hors œuvre.

2.2.2 A vocation de commerce, bureau et service : 1 place de stationnement par tranche entière de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher développée hors œuvre.

2.2.3 Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées, y compris les surfaces de bureau qui leur sont directement liées : 1 place par tranche entamée de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

2.2.4 Constructions à vocation d'activités hôtelières : 1 place pour 2 chambres ; concernant les autocars, 1 aire de dépose pour 50 à 150 chambres et 1 place de stationnement par tranche de 50 chambres au-delà de 150 chambres.

2.2.5 Construction à usage de restaurant 1 places de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

## Stationnement deux roues :

Constructions à usage d'habitat : une place pour 100 m<sup>2</sup> de SHON

Constructions à vocation d'activités hôtelières et para-hôtelières : une place pour 5 chambres

Construction à usage de commerces, de services : une place pour 100 m<sup>2</sup> de SHON

Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées : une place pour 150 m<sup>2</sup> de SHON

## **ARTICLE 1AUE.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La réglementation sur le débroussaillage obligatoire, prévue notamment par le code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral (voir article 15 des dispositions générales), l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.

1. Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés avec des essences végétales adaptées aux conditions climatiques et pédologiques locales.
2. Les espaces de pleine terre ne peuvent être inférieurs à 15% de la surface du terrain.
3. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement, ou par des bouquets

d'arbres de haute tiges représentant la quantité équivalente de sujets résultant du nombre de places de stationnement.

<p style="text-align: center;"><b>SECTION III</b> <b>POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL</b></p>
---

**ARTICLE 1AUE.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## CHAPITRE III

### ZONE 2AU

#### Caractère de la zone :

Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat et de services insuffisamment équipée et dans laquelle la commune souhaite maîtriser le développement urbain et les conditions de sa mise en œuvre. En conséquence, l'ouverture de la zone à l'urbanisation ne peut résulter que d'une modification ultérieure du P.L.U.

La zone 2AU se situe au quartier Ratton.

Cette zone proche du centre et des équipements est peu construite et la commune, à moyen terme, souhaite développer une urbanisation structurée.

<b>SECTION I</b> <b>NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>
--

#### **ARTICLE 2AU.1-            TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Toute occupation et utilisation du sol autre que celles visées dans l'article 2AU.2 ci-après.

#### **ARTICLE 2AU.2            TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

1. L'aménagement et l'extension de constructions existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du présent PLU sans excéder 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher (et en seule fois).
2. Les piscines non couvertes et leurs annexes propres (pool-house et local technique) à condition que celles-ci soient situées à moins de 4 m de la piscine et d'une superficie n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> de surface et en continuité des constructions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU.
3. Les terrasses non couvertes.
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (voir article 9 et article 14 des dispositions générales du présent règlement).
5. Dans les secteurs concernés par des risques ou nuisances (aléa hydraulique, mouvement de terrains...), toutes les occupations et utilisations du sol doivent prendre en compte les dispositions de l'article 15 des dispositions générales du présent règlement.
6. Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-7°, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies dans la pièce 5.4 du PLU.

L'urbanisation sous forme d'autres occupations et utilisations du sol ne peut résulter que d'une modification ultérieure du P.L.U.



<b>SECTION II</b> <b>CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>
---

**ARTICLE 2AU.3 - ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'extension des constructions existantes doit être édifiée à une distance :

- d'au moins 15 m de l'axe de la RD 557 et RD31.
- d'au moins 20 m de l'axe du futur boulevard urbain (déviation).
- d'au moins 5 mètres des autres voies et emprises publiques.

**ARTICLE 2AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Pour l'extension des constructions existantes, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**ARTICLE 2AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Pour les extensions de constructions existantes, les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement

1. La hauteur **H** est fixée à un maximum de 6,5 mètres ou celle du plus haut des bâtiments mitoyens les plus élevés en cas de continuité d'immeubles existants.
2. La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.  
Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Toutefois les hauteurs **H** et **h** peuvent être dépassées dans le cas de restaurations et d'aménagements de bâtiments existants et ayant des hauteurs **H** et **h** supérieures à celle définie au 1 et 2 ci-dessus, sans augmenter celles-ci.

## **ARTICLE 2AU.11 - ASPECT EXTERIEUR**

### 1 - Dispositions générales pour l'extension des constructions existantes :

- 1.1. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.
- 1.2. Les modifications de façades et de couvertures des constructions existantes, ou leur remise en état, respectent l'intégrité architecturale, les matériaux et les éléments décoratifs maçonnés de l'immeuble, chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.

### 2 - Dispositions particulières pour l'extension des constructions existantes :

- 2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :  
Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.
- 2.2. Les façades  
Les enduits seront de type gratté, taloché ou frotassé. Le simple jeté, la tyrolienne, les enduits dits « rustiques » ou de façon écrasée sont interdits.  
Le blanc est interdit sur de grandes surfaces.  
  
Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulés, soit placées verticalement.
- 2.3. Les ouvertures :  
Les baies devront être obturées de préférence par des volets battants à persiennes ou pleins sans barre ni écharpes.  
Les volets roulants doivent :  
- soit être intégrés au linteau intérieur,  
- soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.
- 2.4. Les toitures :  
Les toitures sont simples, évitant tout décrochement inutile, généralement à deux pentes opposées, et recouvertes de tuiles rondes, type "canal".ou romanes et leurs pentes sont comprises entre 27 et 35%.  
Les débords avals des couvertures en tuiles sont constitués par une génoise à un ou deux rangs.  
Les toitures en terrasse sont admises à condition qu'elles ne concernent qu'une partie de la construction.

#### 2.5. Superstructures et édicules techniques :

A l'exception d'une tolérance de 0,50 mètre maximum admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions seront totalement comprises dans la hauteur h définie à l'article 10 paragraphe 2 et :

- soit être intégrées dans le volume des toitures à pente ;
- soit, dans le cas de toitures en terrasse être placées en retrait minimum de 2,5 mètres par rapport aux façades sur espace public ou collectif et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

#### 2.6. Eléments techniques :

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :

- les panneaux solaires sont intégrés dans la composition architecturale
- les climatiseurs et paraboles en façade principale et sur rue sont interdits.

#### 2.7. Clôtures et portails :

Clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation et sur espaces publics :

Les clôtures doivent être constituées par un mur de soubassement ne pouvant excéder 0,40 m au point le plus défavorable surmonté d'un grillage, doublé par une haie végétale constituée d'essences locales, implantée coté parcelle privé. Les panneaux en béton moulé dits «décoratifs» sont interdits.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2 m.

Clôtures entre limites séparatives :

Les clôtures implantées en limites séparatives pourront être réalisées en treillis métalliques, grillage doublés ou non d'une haie vive disposée à l'intérieur de la propriété. Leur hauteur ne pourra excéder 1,80 mètre.

Les murs de soutènement rendus nécessaire par la configuration du terrain ne sont pas assujettis à ces dispositions.

#### 2.12. Dépôts de matériaux :

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec la construction principale tant au plan du volume que du traitement extérieur.

### **ARTICLE 2AU.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé

<p><b>SECTION III</b> <b>POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL</b></p>
---

### **ARTICLE 2AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **TITRE IV**

### **Dispositions applicables à la zone agricole**

## CHAPITRE V

### ZONE A

#### Caractère de la zone:

La zone agricole correspond aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Cette zone comprend trois secteurs :

An1 : secteur correspondant à une zone humide.

An2 : secteur correspondant à la zone cultivée dans le périmètre Natura 2000.

Ap : secteur bas de la plaine à protéger en raison de son caractère paysager et de son intérêt biologique

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE A.1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Toutes les constructions, aménagements et occupation ou utilisation du sol non liés à l'activité agricole et/ou forestière, à l'exception de celles visées à l'article A2.
2. Les lotissements de toutes natures et les groupes d'habitations.
3. Les constructions exclusives à vocation d'entrepôts.
4. Les centrales de production énergétique de type éolien et photovoltaïque.
5. Les habitations légères de loisirs visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme et les résidences mobiles de loisirs visées à l'article R.111-33.
6. Le stationnement isolé de caravanes.
7. Les garages collectifs de caravanes et les aires de stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés tel que prévus aux articles R.421-19 et R421-23 du code de l'urbanisme.
8. Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public.
9. Les installations classées et les dépôts qui ne sont pas liés à l'exploitation agricole.
10. Les ouvertures de carrières et l'extraction de terre végétale.
11. Toutes constructions même à vocation agricole dans les secteurs An1, An2 et Ap.
12. dans le secteur An1 sont interdits : boisement, création de plan d'eau, travaux de drainage, remblaiements, dépôts divers même liés à une activité agricole.
13. Dans les secteurs An1, An2 et Ap les campings sont interdits.

14. Dans les secteurs soumis à un risque hydraulique, les campings à la ferme, les constructions à vocation d'hébergement des journaliers est interdits.

## ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. A condition qu'elles soient directement nécessaires à l'activité d'une exploitation ou d'un groupement d'exploitations agricoles (voir critères en annexe) :

- Les bâtiments d'exploitations installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;
- les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les bâtiments qui leur sont complémentaires (piscine, local technique, réserve d'eau, etc.), dans la limite d'une construction par exploitation et d'une surface de plancher maximale totale de 300 m<sup>2</sup> (extension comprise) sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée.  
Risque hydraulique : Le projet de changement de destination, de construction ou d'aménagement pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières, par référence à l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, s'il est de nature à augmenter le nombre de personnes exposées au risque ou s'il ne contribue pas à la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens : voir article 15 des dispositions générales du présent règlement.
- les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail (vestiaires, sanitaire, réfectoire, salle de repos, ...).  
Risque hydraulique : Le projet de changement de destination, de construction ou d'aménagement pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières, par référence à l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, s'il est de nature à augmenter le nombre de personnes exposées au risque ou s'il ne contribue pas à la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens : voir article 15 des dispositions générales du présent règlement.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement

2. Les aménagements suivants peuvent être autorisés, pour des activités de diversification ou de vente directe à la ferme des produits de l'exploitation, s'inscrivant dans le prolongement de la production agricole et utilisant l'exploitation agricole comme support :

- l'aménagement de bâtiments existants de caractère (bâtiments traditionnels non issu de construction réalisée avec des matériaux type bardage métallique) en vue de favoriser les activités agritouristiques, sous réserve que ces bâtiments ne soient plus utiles au fonctionnement de l'exploitation.
- l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe n'excède pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.
- l'aménagement d'un terrain de camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce

type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.

Risque hydraulique : Le projet de changement de destination, de construction ou d'aménagement pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières, par référence à l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, s'il est de nature à augmenter le nombre de personnes exposées au risque ou s'il ne contribue pas à la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens : voir article 15 des dispositions générales du présent règlement.

3. A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole :

Les affouillements et exhaussements du sol qui ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

Afin de minimiser leur impact dans le paysage, chaque restanque ou mur de soutènement ne pourra avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

4. A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics :

Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère agricole de la zone (voir article 9 et article 14 des dispositions générales du présent règlement).

5. Est admise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'Urbanisme et dans le respect des préconisations concernant les zones à risque.

6. Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-7°, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies dans la pièce 5.4 du PLU.

7. Certaines parcelles de la zone sont soumises à des prescriptions en application des arrêtés de protection des ressources en eau potable. Ces arrêtés interdisent entre autres, certaines activités agricoles, la réalisation de forages ou puits, le rejet des eaux usées domestiques...Voir les parcelles concernées et les activités réglementées dans les arrêtés de DUP et le plan en annexe 6 du présent PLU.

8. Dans les secteurs concernés par des risques ou nuisances (aléa hydraulique, mouvement de terrains...), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites doivent prendre en compte les dispositions de l'article 15 des dispositions générales du présent règlement.

9. Sont autorisés dans la zone A les piscines non couvertes dans la continuité des constructions existantes à usage d'habitation justifiant d'une existante légale.

10. Les travaux confortatifs des constructions existantes

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

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

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, seront conformes à leur destination.
2. Ces voies de desserte doivent être conformes aux exigences de sécurité sans que la largeur de la chaussée soit inférieure à 4 mètres. Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie s'il est prévu des aires de croisement.
3. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
4. L'entrée de la propriété doit être aménagée de manière à permettre le stationnement d'un véhicule hors de la zone de circulation.
5. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

### ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. Eau :

- Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconque les qualités de l'eau distribuée.
- En cas d'impossibilité dûment démontrée, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve de la réglementation en vigueur et notamment des arrêtés de DUP de protection des sources en annexe 6 du présent PLU.  
Néanmoins, les constructions doivent être directement raccordées au réseau public de distribution d'eau potable dès sa mise en service (voir plan de zonage AEP en annexe 6).

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

#### 2. Assainissement :

##### 2.1. Eaux usées

2.1.1 Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

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



2.1.2 Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public d'assainissement, l'installation d'un assainissement non collectif est autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

2.1.3 Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans les fossés, cours d'eau ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

## 2.2. Eaux pluviales :

2.2.1 1 Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement des surfaces imperméabilisées (terrasses, voies, cours et espaces libres...), seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, fossés, réseau prévu à cet effet tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

2.2.2 Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des aménagements et des dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (bassin de régulation avec épandage) sans porter préjudice aux fonds voisins.

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

## 3. Electricité et téléphone

3.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir les bâtiments et installations admis à l'article A2 ou à un usage agricole sont interdits.

### **ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

La surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement ou d'alimentation en eau potable conformes au règlement sanitaire départemental et agréé par le service technique compétent.

Toutefois, si la superficie ou la configuration du terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à édifier ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire pourra être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

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

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
2. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes :
  - d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.
  - d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes, à modifier ou à créer.
3. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, rénovation et de réhabilitation de constructions à usage d'habitation existantes visées à l'article A 2 ainsi que pour des installations nécessaires à la culture sous serre ou sous abri.
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5. Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

Cours d'eau, ruisseaux secs : Voir dispositions générales article 7 : marge de recul du titre I.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L \geq 4m$  et  $L \geq H/2$ ).
2. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance (L) entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être à au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée et jamais inférieure à 4 mètres : ( $L \geq 4m$  et  $L \leq (H_{max})/2$ ).

Pour les piscines, annexes et terrasses non couvertes, la distance minimale n'est pas réglementée.

#### **ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

#### **ARTICLE A.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs absolues H et h sont définis et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement.

Pour les constructions d'habitation :

1. La hauteur H est fixée à un maximum de 7 mètres
2. La hauteur h ne peut excéder 2,5 mètres.  
Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édifices techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Pour les bâtiments techniques :

La hauteur H est fixée à un maximum de 5m à l'égout du toit et la hauteur H+h ne doit pas excéder 8m.

Toutefois cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

## ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1 - Principe général

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-7°, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies dans la pièce 5.4 du PLU

### 2 – Dispositions particulières :

#### 2.1 – Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les constructions à usage d'habitation doivent présenter une simplicité des volumes et s'inspirer des proportions ainsi que de l'aspect de l'architecture rurale traditionnelle.
- Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées, de 27 à 35%.
- Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type « canal », ou romanes. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes du sol environnant. Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornements.

#### 2.2 – Pour les constructions à usage agricole :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit
- Les couvertures métalliques ou fibrociment devront être recouvertes de tuiles canal anciennes ou vieilles ou traitées dans une couleur s'apparentant à la tuile.
- Les façades pourront être constituées de plusieurs types de matériaux, qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

D'une manière générale, les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée. Les teintes blanches, vives, claires sont interdites.

2.3 - Les dépôts existants et les citernes de combustible doivent être ceints d'une haie vive d'essences locales.

2.4 - Il est nécessaire pour les abords des activités d'accueil à la ferme de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'insertion paysagère.

#### 2.5 – Eléments techniques

Afin de préserver les paysages et le caractère architectural des sites ruraux :

Les panneaux solaires seront intégrés dans la composition architecturale pour les constructions à usage d'habitation

Les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existants ou à construire et que la fonction agricole principale de ces bâtiments n'en soit pas affectée. Le pétitionnaire devra démontrer que l'activité de production d'énergie photovoltaïque ne vient pas en concurrence des activités agricoles de l'exploitation.

Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses

### 3 – Clôtures et portails :

Hormis les clôtures de type traditionnel qui seront au maximum conservées, on privilégiera l'absence de clôture.

Les clôtures doivent être constituées par des haies vives ou par des grillages doublés ou non d'une haie végétale implantée coté parcelle privée. Les haies vives doivent être constituées

d'essences locales. Les clôtures ne pourront comporter aucune partie maçonnée, à l'exception des supports du portail.

Les murs bahuts et les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,8 mètre.

Toutefois, les clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public ne sont pas réglementées, dans un souci notamment de sécurité des tiers.

Les murs de soutènement rendus nécessaires par la configuration des terrains ne sont pas assujettis à ces dispositions.

#### Energies et matériaux renouvelables

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

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre (isolation thermique des parois opaques, brise soleil..) devra être privilégiée.

### **ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### **ARTICLE A.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La réglementation sur le débroussaillage obligatoire, prévue notamment par le code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral (voir article 15 des dispositions générales), l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.

1. Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes.
2. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, ne peuvent être occupées par des dépôts, même à titre provisoire, excepté les dépôts liés aux nécessités de l'activité agricole.
3. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à 6 du Code de l'Urbanisme.
4. Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-7°, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies dans la pièce 5.4 du PLU.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **TITRE V**

### **Dispositions applicables à la zone naturelle**

## CHAPITRE VII

### ZONE N

#### Caractère de la zone:

Cette zone concerne les parties du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière, en raison notamment de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles recouvrent aussi sur certaines parties d'anciennes terres agricoles du temps passé et des activités forestières et sylvopastorales.

Elle constitue une zone de préservation des ressources naturelles de la commune.

Elle comporte 5 secteurs :

Na : Il recouvre principalement des terrains où une urbanisation diffuse est existante et où des extensions limitées sont autorisées

Nc : secteur occupé par des équipements de tourisme existants : campings

Np : secteur du nord où seuls les travaux et installations liées à l'activité forestières et pastorales sont autorisés.

Nt : secteur réservé à l'exploitation de carrières et dépôt d'inerte.

Nt1 : secteur réservé à l'implantation d'une déchetterie

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toutes les constructions et installations de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article N2.
2. Les lotissements et groupes d'habitations.
3. l'extraction de terre végétale.
4. En dehors du secteur Nc, les aires de jeux et de sports.
5. Les parcs d'attractions, les dépôts de véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes
6. Les habitations légères de loisirs visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme à l'exception de celles visées à l'article N2-8.
7. Le stationnement isolé des caravanes camping et le stationnement de caravanes pratiqués ainsi que la création de terrains de camping et de caravanage en dehors des cas prévus par la loi.
8. les garages collectifs de caravanes et les aires de stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés tel que prévus aux articles R.421-19 et R421-23 du code de l'urbanisme.
9. Les centrales de production énergétique de type éolien et photovoltaïque.
10. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration ou à enregistrement, à l'exception de ceux visés à l'article N2.
11. Les carrières à l'exception du secteur Nt.
12. Dans les secteurs soumis à un risque hydraulique (article 15 des dispositions générales du présent règlement) les affouillements, exhaussements sauf pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains et les changements de destinations sont interdits sauf pour le secteur Na.

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

1. Les travaux confortatifs des constructions existantes.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs intégrés à l'environnement (voir article 9 et article 14 des dispositions générales du présent règlement).
3. Les travaux et équipements nécessaires à l'entretien de la forêt, à la défense contre l'incendie et à la protection contre l'inondation.
4. Dans les secteurs concernés par des risques ou nuisances (aléa hydraulique, mouvement de terrains...), toutes les occupations et utilisations du sol doivent prendre en compte les dispositions de l'article 15 des dispositions générales du présent règlement.
5. A l'exception des secteurs Nc, Nt et Nt1 pour chaque habitation existante et sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement naturel:  
Une piscine non couverte, son local technique, les terrasses non couvertes à moins d'être implantée en continuité de la construction d'habitation.  
La réhabilitation, la restauration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement de la surface de plancher existante.
6. A l'exception des secteurs Np, Nt, Nt1 les installations et ouvrages techniques nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, sylvicoles, pastorales, à l'exclusion de toute construction nouvelle à usage d'habitation et de tous bâtiments techniques nécessaires aux activités agricoles, sylvicoles et pastorales.
7. Dispositions particulières au secteur Np :
  - La rénovation, la réhabilitation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement de la surface de plancher existante.
  - Les installations et ouvrages techniques nécessaires au maintien et au développement des activités forestières et pastorales.
8. Dispositions particulières au secteur Na, sous réserve de la compatibilité de l'occupation des sols avec les règles de sécurité relatives à la protection et à la lutte contre l'incendie (accès, point d'eau, implantation des constructions sur le terrain, ...) :
  - L'agrandissement, la rénovation des constructions d'habitation existantes disposant d'une surface de plancher d'au moins 60m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU ne peut excéder 30% de la surface de plancher existante sans excéder 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher, extension comprise (et en une seule fois). L'agrandissement se fera en continuité de la construction d'habitation existante.
  - Les annexes (type garages, terrasses couvertes...) après extension, ne pourront excéder 70 m<sup>2</sup> de surface et à condition d'être accolé à la construction d'habitation existante non compris les piscines (et en une seule fois)
  - Les terrasses non couvertes attenantes à la construction d'habitation existante
9. Dispositions particulières au secteur Nc :
  - Les campings existants visés à l'article R.111- 41.
  - Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-31, les résidences mobiles de loisirs visées à l'article R.111-33, les caravanes visées à l'article R.111-37 dans les campings existants.

- Les installations et constructions nécessaires à l'exploitation des terrains de campings et caravanage sans excéder 10% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
  - Les piscines à condition d'être directement liées avec l'activité autorisée dans le secteur.
- Dans les secteurs concernés par un risque hydraulique, seules sont autorisées les extensions en surélévation.

10. Dispositions particulières au secteur Nt :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation ou à déclaration ou à enregistrement, y compris l'ouverture et l'exploitation des carrières, sous réserve que soient prises des dispositions pour la conservation des sites et paysages et la protection des eaux souterraines et à condition que les excavations soient remises en végétation à la fin de l'exploitation
- Les installations et constructions nécessaires à l'exploitation autorisée
- Les installations de stockage de déchets non dangereux (ISDND)
- Les installations de stockage de déchets d'inerte (ISDI)

11. Dispositions particulières au secteur Nt1 :

- Les installations classées soumise à déclaration ou à autorisation ou à enregistrement correspondant à la destination du secteur sous réserve que soient prises des dispositions pour la conservation des sites et paysages et la protection des eaux souterraines et pour la lutte contre l'incendie (règles de sécurité relatives à la protection et à la lutte contre l'incendie: accès point d'eau...).
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sans excéder 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les installations fixes ou mobiles, aménagement et constructions à condition d'être nécessaire à l'activité de la déchetterie.

12. Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-7°, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies dans la pièce 5.4 du PLU.

13. Certaines parcelles de la zone sont soumises à des prescriptions en application des arrêtés de protection des ressources en eau potable. Ces arrêtés interdisent entre autres, certaines activités agricoles, la réalisation de forages ou puits, le rejet des eaux usées domestiques... Voir les parcelles concernées et les activités réglementées dans les arrêtés de DUP et le plan en annexe 6 du présent PLU.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

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

A. Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques seront conformes à leur destination et satisfassent les règles minimales de sécurité telle que défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.



- B. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale
- C. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter un accès réservés au piéton et doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- D. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.
- E. Sur les RD 9, 22, 31, 957, 557, 60, 77, l'accès direct est interdit s'il existe une possibilité d'accès indirect par une voie latérale. Si cette possibilité n'existe pas, l'accès est autorisé en un seul point.

## **ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1. Eau :

- Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que se soit les qualités de l'eau distribuée.
- En cas d'impossibilité dûment démontrée, l'alimentation en eau à partir d'un captage, forage ou puits particulier ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur et notamment des arrêtés de DUP de protection des sources en annexe 6 du présent PLU. Néanmoins les constructions devront être directement raccordées au réseau public de distribution d'eau potable dès sa mise en service (voir plan de zonage AEP en annexe 6 du PLU).

### 2. Assainissement :

#### 2.1. Eaux usées

2.2.1 Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

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

2.2.2 Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public d'assainissement, l'installation d'assainissement non collectif est autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

2.2.3 Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans les fossés, cours d'eau ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

#### 2.2. Eaux pluviales :

2.2.1 1 Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement des surfaces imperméabilisées (terrasses, voies, cours et espaces libres...), seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, fossés, réseau prévu à cet effet tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

2.2.2 Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des aménagements et des dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (bassin de régulation avec épandage) sans porter préjudice aux fonds voisins.

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

### 3. Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication seront intégrés à la construction.

Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

## **ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

La surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement ou d'alimentation en eau potable conformes au règlement sanitaire départemental et agréé par le service technique compétent.

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

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
2. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes :
  - d'au moins 15 mètres de l'axe des RD
  - d'au moins 20 m de l'axe du futur boulevard urbain (déviations)
  - d'au moins 10 m de l'axe des autres voies existantes publiques ou privées, à modifier ou à créer.
3. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, rénovation, réhabilitation de constructions à usage d'habitation existantes visées à l'article N 2.
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
5. Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

Cours d'eau, ruisseaux secs : Voir dispositions générales article 7 : marge de recul du titre I.

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

Les constructions doivent s'implanter de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point bas le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 m.

## **ARTICLE N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les extensions des constructions à usage d'habitation (garage compris) ne devront constituer qu'un seul volume par unité foncière et être contigües au bâtiment, sauf impossibilité technique dûment démontré.

## **ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

## ARTICLE N.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement.

1. La hauteur **H** est fixée à un maximum de 6,50 mètres
2. La hauteur **h** ne peut excéder 2,50 mètres.  
Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édifices techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Toutefois les hauteurs **H** et **h** peuvent être dépassées dans le cas de rénovations, de restaurations et d'aménagements de constructions existantes et ayant des hauteurs **H** et **h** supérieures à celle définie au 1 et 2 ci-dessus, sans augmenter celles-ci.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1 - Dispositions générales :

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, agricoles naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-7°, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies dans la pièce 5.2 du PLU

### 2 – Dispositions particulières :

2.1 Les terrains seront, dans toute la mesure du possible, laissés à l'état naturel.

2.2 Les constructions doivent être aussi peu visibles que possible.

2.3 L'implantation de la construction devra tenir compte de la pente naturelle du terrain. Les mouvements de terre ne devant être mis en œuvre que pour favoriser une meilleure insertion du bâti dans le paysage. Les remblais sont interdits.

2.4 Les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

#### 2.5 Façades

Les enduits devront être frottés ou grattés fin. Les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits.

#### 2.6 Toitures :

2.6.1 Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées comprises entre 27 et 35%.

2.6.2 Les toitures terrasses sont autorisées et doivent être traitées avec des revêtements minéraux de qualité ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal.

#### 2.7 Superstructures et édifices techniques

A l'exception d'une tolérance de 0,50 mètre maximum admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions seront totalement comprises dans la hauteur **h** définie à l'article N10-2 et :

- soit seront intégrées dans le volume des toitures à pente ;

- soit, dans le cas de toitures en terrasse seront placées en retrait minimum de 2,5 mètres par rapport aux façades sur espace public ou collectif et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

## 2.8 Clôtures et portails :

Clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation et sur espaces publics :

Les clôtures doivent être constituées soit par un grillage, treillis métalliques, doublé ou non par une haie végétale constituée d'essences locales implantées coté parcelle privée. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,8 m. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2,50 mètres.

Clôtures entre limites séparatives :

Les clôtures implantées en limites séparatives pourront être réalisées en treillis métalliques, grillage doublés ou non d'une haie vive disposée à l'intérieur de la propriété. Leur hauteur ne pourra excéder 1,8 mètre.

Toutefois, les clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public et dans le secteur Nt et Nt1 ne sont pas réglementées, dans un souci notamment de sécurité des tiers.

Les murs de soutènement rendus nécessaire par la configuration du terrain ne sont pas assujettis à ces dispositions.

## 2.9 Eléments techniques:

Afin de préserver le caractère des sites naturels :

Les panneaux solaires sont intégrés dans la composition architecturale ;

Les climatiseurs et paraboles en façade principale et sur rue sont interdits.

## Energies et matériaux renouvelables

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

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre (isolation thermique des parois opaques, brise soleil..) devra être privilégiée.

## **ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les aires de stationnement en pleine aire seront traitées en matériaux perméables.

Dans le secteur Na : Pour les opérations d'extension, il est exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans le secteur Nc : il sera exigé une place de stationnement par emplacement : tente, caravane, habitation légère.

## **ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La réglementation sur le débroussaillage obligatoire, prévue notamment par le code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral (voir article 15 des dispositions générales), l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.

Les plantations existantes sont maintenues ou immédiatement remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal, ou des plantations d'arbres ou d'arbustes correspondant aux essences de la région.

Dans le secteur Nt et le secteur Nt1 :

Il sera prévu des haies arbustives en limite de propriété.

En outre l'ouverture de carrières est subordonnée à la remise en végétation, au terme de l'exploitation.

Dans le secteur Nc :

- il doit être planté un arbre de haute tige pour deux emplacements de tente, caravane ou habitation légère.
- Les parcs de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être traités à raison d'un arbre pour 2 emplacements de stationnement.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 à 6 du code de l'urbanisme.

Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-7°, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies dans la pièce 5.4 du PLU.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementée

# ANNEXE 1

## CRITERES DE DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE ET DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS DIRECTEMENT LIEES ET NECESSAIRES A SON ACTIVITE.

### **Critères normatifs.**

En application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural.

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de la Surface Minimum d'Installation (S.M.I.) en référence, d'une part au Schéma Directeur des Structures Agricoles du Département du Var établi par arrêtés préfectoraux et définissant notamment cette S.M.I., et d'autre part à l'arrêté ministériel fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors sol.

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas d'une S.M.I., définie par l'un ou l'autre des arrêtés ci-dessus évoqués, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1,5 SMIC.

Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

## ANNEXE 2

### DEFINITION ET CONDITIONS DE MESURE DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### Définitions :

Niveau du sol naturel : il se définit comme le niveau du sol avant tous travaux

Niveau du sol excavé apparent : il se définit comme le niveau du sol après travaux de déblaiement.

Niveau du sol de référence (après travaux) : c'est le sol naturel conservé, le sol naturel sous remblais et le sol excavé apparent.

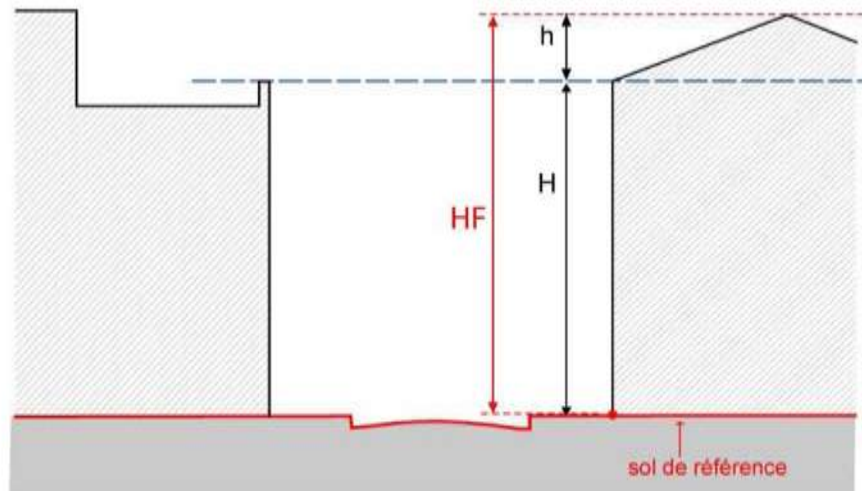
Hauteurs **H**, **HF** et **h** du gabarit enveloppe (Cf. croquis ci-après) :

Les constructions à édifier s'inscrivent en totalité dans un gabarit défini, à l'aplomb du nu extérieur des façades, par :

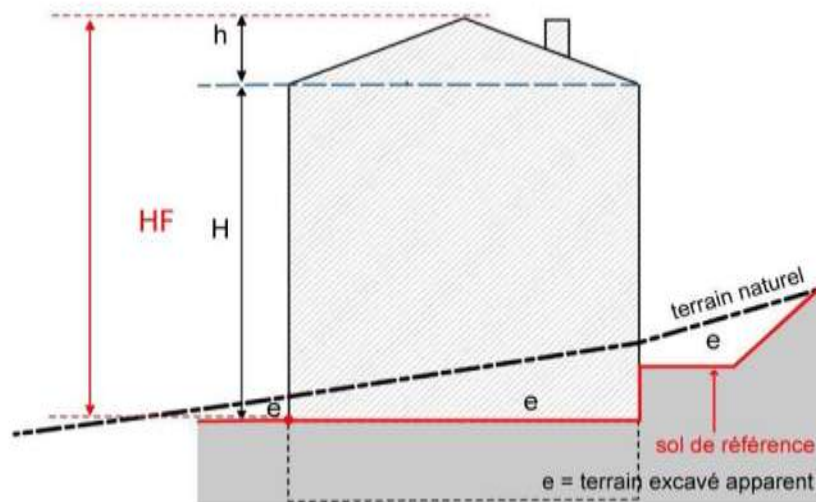
- un premier plan horizontal situé à une hauteur **H** mesurée depuis le niveau du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout des toitures en pente ou au niveau de l'étanchéité en cas de toiture terrasse.
- à une hauteur **h** du plan horizontal précédent, un second plan horizontal en contact avec le point le plus haut du faîtage de la couverture ou de la plus haute des superstructures et édifices techniques

#### Conditions de mesure :

- Pour les constructions sur voie ou espace public ou collectif (cf. croquis n°1), la hauteur se mesure, sur la façade donnant sur ces espaces, à partir du trottoir ou, à défaut, du bombé de la chaussée. Sur les voies en déclivité, la hauteur effective des constructions ne peut dépasser plus de 1m, au point le plus défavorable, de la limite prescrite par le règlement de zone ou de secteur.
- Lorsque la couverture d'une construction n'est pas réalisée, en tout ou partie, sous la forme d'une toiture terrasse, ladite couverture ne pourra excéder en aucun point la hauteur maximum ( $H + h$ )
- La mesure de la hauteur ne tient pas compte de l'accès à un éventuel niveau de stationnement excavé.



**Croquis n°1 : façade sur rue sur terrain plat**



**Croquis n°2 : cas d'un terrain en pente**



## Glossaire

### **Annexe :**

Constitue une annexe toute construction accessoire à un bâtiment sur une même unité foncière (véranda, garage, abri à bois, abri de jardin, local technique.. ;)

### **Construction :**

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à autorisation d'urbanisme.

Construction : élément, réalisé bâti en dur, émergent en superstructure (bâtiment, piscine, escaliers extérieurs..), ou en sous-sol en infrastructure (garage, cave enterrée...), et non meuble (qui n'est donc pas destiné à être déplacé).

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

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

### **Emprise au sol :**

Le coefficient d'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus

Pour l'application de l'article 9 du présent PLU :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, exception faite des éléments de modénatures ou architecturaux (balcons, débords de toitures, oriels inférieurs ou égaux à 50 cm) ainsi que des constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux et des locaux affectés aux ordures ménagères.

### **Equipement public**

Toute installation d'intérêt général satisfaisant un besoin collectif, réalisée ou gérée par ou pour une personne publique ou par un organisme privé, sans but lucratif, poursuivant un but d'intérêt général, ou d'utilité publique et habilité à réaliser ou gérer l'équipement concerné.

Cette définition vaut pour l'application des dispositions du présent règlement et de celles relatives aux emplacements réservés.

**Espace de pleine terre :**

Est considéré comme espace en pleine terre, le sol à l'état naturel non imperméabilisé apte à l'infiltration des eaux pluviales ou encore constitué de terres végétales et de matériau drainant au dessus d'une dalle étanche s'un sous sol.

**Extension :**

Toute augmentation de la surface de plancher existante en continuité directe avec la construction existante.

**Extension limitée**

Quand elles sont autorisées, les extensions limitées sont d'une part en continuité directe avec la construction existante et d'autre part l'agrandissement ne peut excéder 30% de la surface de plancher existante ; la surface de plancher de la construction, après agrandissement étant plafonnée à 180m<sup>2</sup>de surface de plancher.

**Interruption de façade :**

Elle est réalisée lorsqu'elle porte à la fois sur la totalité de la hauteur et la totalité de la profondeur des constructions considérées.

**Limites séparatives latérales :**

Segments de la limite séparative qui coupent l'alignement sur rue.

**Rénovation :**

Démolition puis reconstruction d'un bâtiment

**Restauration :**

Remise en l'état à l'identique d'un bâtiment

**Surface de plancher**

Rappel des dispositions des articles L.112-1 et R.112-2 du code de l'urbanisme

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

1. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures

**Travaux confortatifs :**

Travaux d'amélioration générale, de sauvegarde, ou de mise en conformité avec les normes en vigueur dans la mesure où ils n'entraînent pas d'augmentation de la SP.