



# Plan Local d'Urbanisme de Cabriès

Modification n°1

## 5. REGLEMENT

*Approbation du PLU : le 23 mars 2017*

*Modification n°1 du PLU approuvée : le 19 décembre 2019*



## SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	43
Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser.....	104
Titre IV - Dispositions applicables aux zones agricoles .....	119
Titre V - Dispositions applicables aux zones naturelles .....	129
Titre VI – Liste des emplacements réservés.....	139
Titre VII – Annexe .....	143



# TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

---

*Nota Bene : le Plan Local d'Urbanisme ayant été prescrit avant l'entrée en vigueur au 1er janvier 2016 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, celui-ci n'est pas intégralement concerné par la recodification du code de l'urbanisme. Aux termes du VI de l'article 12 du décret précité, les dispositions des articles R123-1 à R123-14 demeurent applicables dans leur écriture préalable au 1er janvier 2016.*



# CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE DG 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le Plan Local d'urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Cabriès.

## ARTICLE DG 2 – PORTÉE DU RÈGLEMENT

Conformément aux dispositions des articles R123-4 et R123-9 du code de l'urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Le règlement détermine les conditions d'utilisation et d'occupation du sol.

Les règles applicables aux constructions existantes s'appliquent aux constructions régulièrement édifiées.

## ARTICLE DG 3 – DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONE ET VOCATION RESPECTIVE DE CHAQUE ZONE

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en quatre types de zones :

- Les zones urbaines : U
- Les zones à urbaniser : AU
- Les zones agricoles : A
- Les zones naturelles : N
- 

**3.1. Les zones urbaines (U)**, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II sont :

- **La zone UA** : zone urbaine des parties anciennes de Cabriès et de Calas.
- **La zone UB et les secteurs UBp, UB1, UB1\*, UB2, UB2\* et UB3** : zone urbaine d'extensions.
- **La zone UC et le secteur UC1** : zone urbaine de campagne.
- **La zone UR et le secteur UR1** : zone urbaine de rattrapage.
- **La zone UE comprenant le secteur UEt** : zone urbaine d'accueil des Constructions et Installations Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou répondant à un Intérêt Collectif (CINASPIC).
- **La zone US comprenant les secteurs USg, USh et USt** : zone d'équipements et d'hébergements liés à des activités sportives et de loisirs.
- **La zone UZ et les secteurs UZa, UZb et UZs** : zone d'activités économiques ;
- **La zone UZz** : ZAC de Grande Campagne.

**3.2. Les zones à urbaniser (AU)**, reprises dans le Titre III, sont destinées à être urbanisées. Elles comprennent :

- **La zone 1AU** : zone à urbaniser sous forme d'opérations d'ensemble pour l'accueil résidentiel, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation des équipements internes à la zone et pour laquelle une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) a été définie.
- **la zone 2AU comprenant les secteurs 2AUE et 2AUz et 2AUzs** : zone à urbaniser après modification du PLU.

Des indices « -f1p » et « -f2 » identifient les zones urbaines et à urbaniser concernées par un aléa feux de forêt fort à exceptionnel dans lesquelles les Orientations d'Aménagement et de Programmation intègrent des dispositions spécifiques.

**3.3. La zone agricole A**, reprise dans le Titre IV, regroupe les parties du territoire communal à usage agricole. Elle comprend :

- **le secteur Ae**, réservé à la station d'épuration,
- **le secteur Apr**, faisant l'objet d'une protection particulière pour leur caractère remarquable sur le plan paysager et/ou écologique.

La zone A et ses secteurs sont affectés d'un indice « -f1 » lorsqu'ils sont concernés par un aléa feux de forêt exceptionnel à très fort, et d'un indice « -f2 » pour un aléa fort.

**3.4. La zone naturelle N**, reprise dans le Titre V du présent document, regroupe les parties du territoire communal pour leur dominante « naturelle ». Elle comprend :

- **le secteur Ng**, dédié à la pratique du golf,
- **le secteur Nh**, dédié aux aménagements du centre hippique,
- **le secteur Npr**, faisant l'objet d'une protection particulière pour leur caractère remarquable sur le plan paysager et/ou écologique.

La zone N et les secteurs Ng, Nh, Npr sont affectés d'un indice « -f1 » lorsqu'ils sont concernés par un aléa feux de forêt exceptionnel à très fort, et d'un indice « -f2 » pour un aléa fort.

**3.5. Les documents graphiques comportent également :**

- Les **Emplacements Réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme ;
- Les **Espaces Boisés Classés** à conserver, à protéger ou à créer, au titre des articles L.113-1 du code de l'urbanisme ;
- Les **Eléments à protéger** pour des motifs d'ordre culturel, historique, naturel et patrimonial au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme pour lesquels des prescriptions de nature à assurer leur protection sont définies ;
- Les **Périmètres et Servitudes de mixité sociale** édictées au titre des articles L.151-15 et L.151-41 4° du Code de l'urbanisme ;
- **Les Périmètres des secteurs concernés par un risque inondation ;**
- **Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;**
- **Les Linéaires commerciaux** dans lesquels le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux est interdit au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.



## ARTICLE DG 4 – ZONES DE RISQUES ET DE NUISANCES

### 4.1. Risque inondation

La commune ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Naturels. Toutefois, la commune est exposée, pour une large part, par un risque inondation :

- par les débordements de cours d'eau (Grand Vallat, Petit Vallat, Vallat de Rans, Vallat de Calas/Fontaube, etc.) ;
- par ruissellement urbain et périurbain.

#### Zones inondables

Une étude d'inondabilité (INGEROP, 2016) a permis d'établir une synthèse et une mise en cohérence des études existantes et de préciser ce risque sur l'ensemble du territoire, en particulier dans les secteurs à enjeu.

Cette étude a établi une cartographie d'aléas reportés sur le document graphique du PLU. Le zonage réglementaire comprend trois zones distinctes :

- la zone Rouge correspond à la zone de risques forts ;
- la zone Bleue correspond à la zone de risques modérés ;
- la zone grisée correspond à la zone de risques résiduels et de moindre enjeu.

Lorsqu'un terrain est situé dans l'une des zones risques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions de cette zone de risque. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Toute demande d'autorisation de construction ou de lotissement, ou déclaration de travaux doit être accompagnée d'un document topographique coté par référence au nivellement général de la France ("cotes NGF"), adapté au projet concerné si nécessaire.

Les règles relatives à la création, reconstruction, extension et changement de destination des constructions dans les zones soumises au risque inondation sont détaillées dans les tableaux ci-après.

#### Définitions:

- *La ligne d'eau de référence* correspond à la cote déterminée pour chaque zone des aléas ruissellement et débordement.
- *Les cotes de références*, les hauteurs d'eau et vitesses maximales sont disponibles auprès du service instructeur dans les zones inondées par le Grand Vallat, Chamfleury, Fontaube, Rans, Vallat de la Cluée et Baume Baragne. Les plans annexés au PLU présente les iso cotes de la ligne d'eau de référence.
- *Le niveau du Terrain Naturel* à retenir est le point le plus haut au droit ou à proximité immédiate de l'aménagement.
- *Les constructions à usage de logements* concernent l'habitat, les hébergements hôteliers, les campings et PRL (locaux « à sommeil »).
- *Les constructions à usage d'activité* sont toutes les constructions à l'exception des constructions à usage de logements, des établissements sensibles et des établissements stratégiques.
- *Les grands ERP* sont les Etablissements recevant du Public de catégorie 1, 2 et 3 qui ont une capacité d'accueil supérieure à 300 personnes.
- *Les établissements dits sensibles* sont les constructions recevant un public qui nécessiteront une gestion de crise particulière en cas de crue (jeunes enfants, personnes âgées, à mobilité réduite...).
- *Les établissements dits stratégiques* sont les constructions nécessaires à la gestion de crise (caserne, PC crise, gendarmerie...).

Zones urbaines					
	Types d'opération	Aléa Fort	Aléa modéré	Aléa résiduel	
<b>Sont interdits</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- La reconstruction des biens détruits par l'effet d'une crue</li> <li>- Toute construction située à moins de 20 m depuis le sommet de la berge des cours d'eau du Grand Vallat, et de 10 m depuis le sommet de la berge des autres cours d'eau.</li> <li>- La création, l'extension ou l'augmentation de la capacité d'accueil d'aire de camping ou de caravanage, d'aire d'accueil des gens du voyage, de parc résidentiel de loisirs</li> <li>- L'implantation d'habitations légères de loisirs</li> <li>- Création ou aménagement de sous-sol</li> <li>- Création de déchetteries</li> <li>- Les piscines hors sol ou semi enterrées</li> <li>- Tout dépôt de matériaux</li> <li>- Les remblais sauf si nécessaire aux projets autorisés (sous la construction, pour nécessité technique d'accès ou pour réduction vulnérabilité)</li> <li>- Les bâtiments nécessaires à la gestion de crise, et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public</li> </ul>			<p>La création ou extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements stratégiques.</p> <p>La création ou extension d'aires d'accueil des gens du voyage sauf si impossibilité d'une implantation alternative.</p> <p>Le changement de destination des locaux situés sous la ligne d'eau de référence allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité.</p> <p>La création ou l'aménagement de sous-sols.</p> <p>Les bâtiments nécessaires à la gestion de crise sauf en cas d'impossibilité d'implantation alternative en dehors de la zone inondable</p>
<b>Création</b>	Construction à usage de logement	<p>INTERDIT</p> <p>A l'exception des zones de ruissellement modéré à savoir : hauteur d'eau inférieure à 50cm et vitesses inférieure à 1m/s. Avec premier plancher au-dessus de la ligne d'eau de référence + 20 cm.</p> <p>Ces aménagements devront faire l'objet d'une étude d'incidence hydraulique démontrant l'absence d'impact préjudiciable sur les zones alentours.</p>	<p>Avec premier plancher au-dessus de la ligne d'eau de référence + 20 cm (ou à au moins 1m au-dessus du terrain naturel). Ces aménagements devront faire l'objet d'une étude d'incidence hydraulique démontrant l'absence d'impact préjudiciable sur les zones alentours.</p>		
	Construction à usage d'activité	<p>INTERDIT</p> <p>A l'exception des zones de ruissellement modéré à savoir : hauteur d'eau inférieure à 50cm et vitesses inférieure à 1m/s. Au-dessous cote de référence si dispose d'un accès depuis l'intérieur à un niveau situé au-dessus de la ligne d'eau de référence</p> <p>Ces aménagements devront faire l'objet d'une étude d'incidence hydraulique démontrant l'absence d'impact préjudiciable sur les zones alentours.</p>	<p>Au-dessous cote de référence si dispose d'un accès depuis l'intérieur à un niveau situé au-dessus de la ligne d'eau de référence</p> <p>Ces aménagements devront faire l'objet d'une étude d'incidence hydraulique démontrant l'absence d'impact préjudiciable sur les zones alentours.</p>	<p>les planchers créés doivent être implantés 30cm au-dessus du terrain naturel</p>	
	ERP catégorie 1,2 et 3	INTERDIT			
	ERP sensible et	INTERDIT			

Zones urbaines					
	Types d'opération	Aléa Fort	Aléa modéré	Aléa résiduel	
	stratégique				
Reconstruction	Construction à usage de logement	Avec premier plancher au-dessus de la ligne d'eau de référence + 20cm (ou au moins 1 m au-dessus du terrain naturel dans les zones d'aléa modéré)		Les planchers créés doivent être implantés 30cm au-dessus du terrain naturel	
	Construction d'activité	Avec premier plancher au-dessus de la ligne d'eau de référence + 20cm (ou au moins 1 m au-dessus du terrain naturel dans les zones d'aléa modéré)			
	ERP catégorie 1,2 et 3, sensible et stratégique	Sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>- que l'effectif n'augmente pas de plus de 20%</li> <li>- sans augmentation d'emprise au sol</li> <li>- que le premier plancher aménagé soit calé au minimum de la ligne d'eau de référence +20 cm</li> </ul>			
Extension	Construction à usage de logement	Limité à 20 m <sup>2</sup> sous réserve que le 1 <sup>er</sup> plancher aménagé soit calé au minimum à la ligne d'eau de référence + 20 cm  Limité à 20m <sup>2</sup> au niveau du plancher existant: <ul style="list-style-type: none"> <li>- sous réserve de disposer d'un étage accessible au-dessus de la ligne d'eau de référence</li> <li>- ou si l'extension est nécessaire à la création d'une zone refuge</li> </ul> L'extension au-dessous de la ligne d'eau de référence ne comportera qu'un garage, vide sanitaire ou sera partiellement close.  Surélévation des bâtiments existants sans création d'emprise au sol et sous réserve qu'elle ne crée pas d'hébergements : les planchers habitables seront situés à +20 cm au-dessus de la ligne d'eau de référence  Création d'ouverture est admise : <ul style="list-style-type: none"> <li>- au-dessus de la ligne d'eau</li> <li>- sous la ligne d'eau sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux (hauteur maximale permettant d'être supérieure à la ligne d'eau de référence)</li> <li>- <b>Pour la zone aléa fort</b> : disposer d'un accès à un niveau situé au-dessus de la ligne d'eau de référence +20 cm accessible depuis l'intérieur</li> </ul> La création d'annexe dans la limite de 20m <sup>2</sup> d'emprise au sol au niveau du terrain naturel une seule fois à compter de la date d'approbation du présent règlement : telle que terrasses ouvertes, garages, abri de jardin,... ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente		les planchers créés doivent être implantés 30cm au-dessus du terrain naturel	
		Construction à usage d'activité	Au-dessous cote de référence si dispose d'un accès depuis l'intérieur à un niveau situé au-dessus de la ligne d'eau La surélévation des bâtiments existants sans création d'emprise au sol et sous réserve qu'elle ne crée pas d'activités supplémentaires et qu'il n'y ait pas pour effet l'augmentation du nombre de personnes rassemblées : les planchers créés seront situés à +20 cm au-dessus de la ligne d'eau de référence Ces aménagements devront faire l'objet d'une étude d'incidence hydraulique démontrant l'absence d'impact préjudiciable sur les zones alentours.		les planchers créés doivent être implantés 30cm au-dessus du terrain naturel
		ERP catégorie 1,2 et 3,	Dans la limite de 20% d'emprise au sol et 20% de l'effectif sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'une diminution globale de la vulnérabilité qui devra justifier d'un accès à un niveau refuge</li> </ul>		les planchers créés doivent être implantés 30cm au-dessus du terrain naturel

Zones urbaines				
	Types d'opération	Aléa Fort	Aléa modéré	Aléa résiduel
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Qu'un diagnostic de la vulnérabilité soit établi</li> </ul> Ces aménagements devront faire l'objet d'une étude d'incidence hydraulique démontrant l'absence d'impact préjudiciable sur les zones alentours.		
	ERP sensible et stratégique	Dans la limite de 20% d'emprise au sol et 20% de l'effectif sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que le premier plancher soit calé au minimum de la ligne d'eau + 20 cm</li> <li>- D'une diminution globale de la vulnérabilité</li> </ul> ces aménagements devront faire l'objet d'une étude d'incidence hydraulique démontrant l'absence d'impact préjudiciable sur les zones alentours.		
Changement de destination	Construction à usage de logement	Admis au-dessus de la ligne d'eau +20 cm Création d'hébergement admis au niveau du plancher existant dans la limite de 20m <sup>2</sup> sous réserve de disposer d'un étage accessible au-dessus de la ligne d'eau +20 cm		les planchers créés doivent être implantés 30cm au-dessus du terrain naturel
	Construction à usage d'activité	INTERDIT	Admis au-dessus de la ligne d'eau	
	ERP catégorie 1,2 et 3, sensible et stratégique	INTERDIT	Admis au-dessus de la ligne d'eau	les planchers créés doivent être implantés 30cm au-dessus du terrain naturel
Autres projets et travaux admis		Piscines individuelles enterrées affleurantes sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>- que les margelles se situent au niveau du terrain naturel</li> <li>- que le local technique soit enterré ou à défaut ne dépasse pas 1 m<sup>2</sup></li> <li>- murets et rehaussements interdits</li> </ul> Création ou extension d'aires de stationnement collectives closes ou non sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>- que le site fasse l'objet d'une affiche et d'un plan de gestion de crise appropriés</li> <li>- qu'elles ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues</li> <li>- que les places de stationnement soient équipées de dispositifs anti-empotement</li> <li>- que leur évacuation ou leur fermeture d'urgence soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou alertes prévu au PCS</li> </ul> Création d'aires de stationnement souterraines sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>- que l'accès soit implanté au minimum à la ligne d'eau + 20 cm</li> <li>- qu'une étanchéité suffisante et des moyens d'assèchement adéquats soient mis en œuvre</li> <li>- que le site fasse l'objet d'une affiche et d'un plan de gestion de crise appropriés</li> </ul> Création d'aménagement sportifs et d'équipement légers d'animation et de loisirs de plein air ouverts au public : <ul style="list-style-type: none"> <li>- sans création de remblais,</li> <li>- sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacles à l'écoulement des crues,</li> <li>- que le site fasse l'objet d'une affiche et d'un plan de gestion de crise appropriés</li> </ul> Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau,		Création d'aires de stationnements souterraines sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>- que l'accès soit implanté au minimum 30cm au-dessus du terrain naturel</li> <li>- qu'une étanchéité suffisante et des moyens d'assèchement adéquats soient mis en œuvre</li> </ul>

Zones urbaines				
	Types d'opération	Aléa Fort	Aléa modéré	Aléa résiduel
		<p>téléphone,...) et la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situés à +20 cm de la ligne d'eau de référence.</p> <p>Les infrastructures de transport, y compris les installations, les équipements et les constructions nécessaires à leur fonctionnement, exploitation et entretien et dans le respect du code de l'environnement. (*)</p> <p>Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues ainsi que les travaux de gestion et aménagement des cours d'eau dans le respect du code de l'environnement (*)</p> <p>La création de station d'épuration est interdite sauf en cas d'impossibilité technique après justification (bilan des contraintes techniques, financières et environnementales) du maître d'ouvrage montrant qu'il n'existe pas de possibilité d'implantation alternative. Elle doit être conçue pour garder un fonctionnement normal sans interruption lors de l'évènement. Cette règle s'applique aux extensions et à la mise aux normes des stations d'épuration existantes. Les locaux techniques doivent être au-dessus de la ligne d'eau + 20 cm. Tous les bassins épuratoires et système de traitement doivent être étanches et caler au-dessus de la ligne d'eau + 20 cm (*)</p> <p>L'extension des déchetteries existantes : les bennes devront être arrimées et les produits polluants stockés au-dessus de la ligne d'eau + 20 cm. (*)</p> <p>Exploitation et création de carrières sous réserve que les installations soient ancrées et que les locaux d'exploitation soient calés au minimum de la ligne d'eau + 20 cm (*)</p> <p>(*) Ces aménagements devront faire l'objet d'une étude d'incidence hydraulique démontrant l'absence d'impact préjudiciable sur les zones alentours.</p> <p>Création ou modification de clôtures à condition d'en assurer la transparence hydraulique et qu'elles ne gênent pas l'écoulement des eaux : murs bahut interdits et clôtures avec un simple grillage à large maille (150mm/150mm minimum)</p> <p>Eoliennes et unités de production d'énergie photovoltaïque sous réserve que les dispositifs sensibles soient situés au-dessus +20 cm de la ligne d'eau. Un dispositif de mise hors tension en cas de crue doit être intégré. Les bâtiments techniques sont autorisés sous réserve du calage des 1ers planchers aménagés à la ligne d'eau + 20 cm</p> <p>Les aménagements publics légers sous réserve de leur ancrage au sol.</p> <p>Création de structures ouvertes admises au niveau du terrain naturel à condition qu'elles soient ouvertes sur au moins 75% de leur périmètre.</p>		

Zones à urbaniser				
	Types d'opération	Aléa Fort	Aléa modéré	Aléa résiduel
<b>Sont interdits</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- La reconstruction des biens détruits par l'effet d'une crue</li> <li>- Toute construction située à moins de 20 m depuis le sommet de la berge du cours d'eau du Grand Vallat et de 10 m depuis le sommet de la berge des autres cours d'eau.</li> <li>- La création, l'extension ou l'augmentation de la capacité d'accueil d'aire de camping ou de caravanage, d'aire d'accueil des gens du voyage, de parc résidentiel de loisirs</li> <li>- L'implantation d'habitations légères de loisirs</li> <li>- Création ou aménagement de sous-sol à l'exception des cas particuliers</li> <li>- Création de déchetteries</li> <li>- Les piscines hors sol ou semi enterrées</li> <li>- Tout dépôt de matériaux</li> <li>- Les remblais sauf si nécessaire aux projets autorisés (sous la construction, pour nécessité technique d'accès ou pour réduction vulnérabilité)</li> <li>- Les bâtiments nécessaires à la gestion de crise, et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public</li> </ul>		<p>La création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements stratégiques.</p> <p>La création ou l'extension d'aires d'accueil des gens du voyage sauf si impossibilité d'une implantation alternative</p> <p>Le changement de destination des locaux situés sous la ligne d'eau de référence allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité</p> <p>La création ou l'aménagement de sous-sols.</p> <p>Les bâtiments nécessaires à la gestion de crise sauf en cas d'impossibilité d'implantation alternative en dehors de la zone inondable</p>
<b>Création</b>	Construction à usage de logement	INTERDIT	Sous réserve que le 1 <sup>er</sup> plancher aménagé soit calé au minimum de la ligne d'eau de référence + 20 cm ou à au moins 1 m au-dessus du terrain naturel	les planchers créés doivent être implantés 30cm au-dessus du terrain naturel
	Construction à usage d'activité			
	ERP catégorie 1,2 et 3	INTERDIT		
	ERP sensible et stratégique			
<b>Reconstruction</b>	Construction à usage de logement	<p>Sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de ne pas augmenter la vulnérabilité</li> <li>- que l'emprise au sol projetée et la capacité d'accueil ne soient pas augmentées, sauf extension autorisée</li> <li>- que le 1<sup>er</sup> plancher aménagé soit calé au minimum de la ligne d'eau de référence +20 cm</li> </ul>	Avec 1 <sup>er</sup> plancher au-dessus de la ligne d'eau de référence + 20cm ou à au moins 1 m au-dessus du terrain naturel	les planchers créés doivent être implantés 30cm au-dessus du terrain naturel
	Construction d'activité	Avec 1 <sup>er</sup> plancher aménagé calé au minimum de la ligne d'eau de référence + 20 cm	Avec 1 <sup>er</sup> plancher au-dessus de la ligne d'eau de référence + 20cm ou à au moins 1m au-dessus du terrain naturel	

Zones à urbaniser				
	Types d'opération	Aléa Fort	Aléa modéré	Aléa résiduel
	ERP catégorie 1,2 et 3, sensible et stratégique	<p>Sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'une diminution globale de la vulnérabilité (diagnostic à établir)</li> <li>- que l'emprise au sol projetée et la capacité d'accueil ne soient pas augmentées sauf extension autorisée</li> <li>- que le 1er plancher aménagé soit calé au minimum de la ligne d'eau de référence +20 cm</li> </ul>	<p>Sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que l'effectif n'augmente pas de plus de 20% sans augmentation d'emprise au sol sauf extension autorisée</li> <li>- que le 1er plancher aménagé soit calé au minimum de la ligne d'eau de référence +20 cm</li> </ul>	
<b>Extension</b>	Construction à usage de logement	<p>Limitée à 20 m<sup>2</sup> sous réserve que le 1<sup>er</sup> plancher aménagé soit calé au minimum à la ligne d'eau de référence + 20 cm</p> <p>Limitée à 20m<sup>2</sup> au niveau du plancher existant:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sous réserve de disposer d'un étage accessible au-dessus de la ligne d'eau de référence</li> <li>- ou si l'extension est nécessaire à la création d'une zone refuge</li> </ul> <p>Surélévation des bâtiments existants sans création d'emprise au sol et sous réserve qu'elle ne crée pas d'hébergements supplémentaires : les planchers habitables seront situés à +20cm au-dessus de la ligne d'eau de référence</p> <p>Création d'ouverture admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au-dessus de la ligne d'eau de référence</li> <li>- sous la ligne d'eau de référence sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux (hauteur maximale permettant d'être supérieure à la ligne d'eau de référence)</li> <li>- de disposer d'un accès à un niveau situé au-dessus de la ligne d'eau accessible depuis l'intérieur</li> </ul> <p>La création d'annexes est admise dans la limite de 20m<sup>2</sup></p>	<p>Sous réserve que le 1<sup>er</sup> plancher aménagé soit calé au minimum de la ligne d'eau + 20 cm</p> <p>Limitée à 20 m<sup>2</sup> au niveau du plancher existant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sous réserve de disposer d'un étage accessible au-dessus de la ligne d'eau de référence</li> <li>- ou si l'extension est nécessaire à la création d'une zone refuge</li> </ul> <p>Création d'ouverture est admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au-dessus de la ligne d'eau</li> <li>- sous la ligne d'eau sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux (hauteur maximale permettant d'être supérieure à la ligne d'eau de référence)</li> </ul> <p>La création d'annexes est admise dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'approbation du présent règlement : telle que terrasses ouvertes, garages, abri de jardin,... ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente</p> <p>Transformation d'emprise au sol existante (sans changement de destination) en surface de plancher sous réserve qu'elle n'induisse pas la création de locaux d'hébergement de plus de 20 m<sup>2</sup> sous la ligne d'eau de référence.</p>	les planchers créés doivent être implantés 30cm au-dessus du terrain naturel

Zones à urbaniser				
	Types d'opération	Aléa Fort	Aléa modéré	Aléa résiduel
		<p>d'emprise au sol au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'approbation du présent règlement : telle que terrasses ouvertes, garages, abri de jardin,... ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente</p> <p>Transformation d'emprise au sol existante (sans changement de destination) en surface de plancher sous réserve qu'elle n'induisse pas la création de locaux d'hébergement de plus de 20 m<sup>2</sup> sous la ligne d'eau de référence (disposition non cumulative avec les extensions au sol)</p>	(disposition non cumulative avec les extensions au sol)	
	Construction à usage d'activité	<p>Dans la limite de 20 % d'emprise au sol</p> <p>Si elle est réalisée sous la ligne d'eau de référence, elle doit être accompagnée d'une réduction globale de vulnérabilité (diagnostic à établir) qui devra justifier d'un accès à un niveau refuge</p> <p>La surélévation des bâtiments existants sans création d'emprise au sol et sous réserve qu'elle ne crée pas d'activités supplémentaires et qu'elle n'ait pas pour effet l'augmentation du nombre de personnes rassemblées : les planchers créés seront situés à +20 cm au-dessus de la ligne d'eau de référence</p> <p>Création d'ouverture est admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au-dessus de la ligne d'eau de référence</li> <li>- sous la ligne d'eau de référence sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux (hauteur maximale permettant d'être supérieure à la ligne d'eau de référence)</li> <li>- Disposer d'un accès à un niveau situé au-dessus de la ligne d'eau accessible depuis</li> </ul>	<p>Sous réserve que le 1<sup>er</sup> plancher aménagé soit calé au minimum de la ligne d'eau + 20 cm</p> <p>Autorisée au niveau du plancher existant dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire et sous réserve d'un accès à un niveau refuge</p> <p>Création d'ouverture est admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au-dessus de la ligne d'eau</li> <li>- sous la ligne d'eau sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux (hauteur maximale permettant d'être supérieure à la ligne d'eau de référence)</li> </ul>	<p>les planchers créés doivent être implantés 30cm au-dessus du terrain naturel</p>



Zones à urbaniser				
	Types d'opération	Aléa Fort	Aléa modéré	Aléa résiduel
		l'intérieur		
	ERP catégorie 1,2 et 3,	<p>Sous réserve d'une réduction globale de la vulnérabilité (diagnostic à établir) qui devra justifier d'un accès à un niveau refuge</p> <p>Création d'ouverture est admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au-dessus de la ligne d'eau de référence</li> <li>- sous la ligne d'eau de référence sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux (hauteur maximale permettant d'être supérieure à la ligne d'eau de référence)</li> <li>- disposer d'un accès à un niveau situé au-dessus de la ligne d'eau accessible depuis l'intérieur</li> </ul>	<p>Dans la limite de 20% d'emprise au sol et 20% de l'effectif sous réserve d'une diminution globale de la vulnérabilité (diagnostic à établir) qui devra justifier d'un accès à un niveau refuge</p> <p>Création d'ouverture est admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au-dessus de la ligne d'eau</li> <li>- sous la ligne d'eau sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux (hauteur maximale permettant d'être supérieure à la ligne d'eau de référence)</li> </ul>	les planchers créés doivent être implantés 30cm au-dessus du terrain naturel
	ERP sensible et stratégique	<p>Dans la limite de 20% d'emprise au sol et 20% de l'effectif sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'une diminution globale de la vulnérabilité (diagnostic de la vulnérabilité à établir)</li> <li>- Que le 1er plancher soit calé au minimum à la ligne d'eau de référence +20 cm</li> </ul> <p>Création d'ouverture est admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au-dessus de la ligne d'eau de référence</li> <li>- sous la ligne d'eau de référence sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux (hauteur maximale permettant d'être supérieure à la ligne d'eau de référence)</li> <li>- disposer d'un accès à un niveau situé au-dessus de la ligne d'eau accessible depuis l'intérieur</li> </ul>	<p>Dans la limite de 20% d'emprise au sol et 20% de l'effectif sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que le premier plancher soit calé au minimum de la ligne d'eau + 20 cm</li> <li>- D'une diminution globale de la vulnérabilité (diagnostic de la vulnérabilité à établir)</li> </ul> <p>Création d'ouverture est admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au-dessus de la ligne d'eau de référence</li> <li>- sous la ligne d'eau de référence sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux (hauteur maximale permettant d'être supérieure à la ligne d'eau de référence)</li> </ul>	
<b>Changement de destination</b>	Construction à usage de logement	<p>Interdit si augmente la vulnérabilité</p> <p>Admis au niveau du plancher existant si va dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité</p>	Admis au niveau du plancher existant dans la limite de 20m <sup>2</sup> sous réserve de disposer d'un étage accessible au-dessus de la ligne d'eau de référence (disposition non cumulative avec les extensions et la création de surface de plancher)	

Zones à urbaniser				
	Types d'opération	Aléa Fort	Aléa modéré	Aléa résiduel
			Admis sous réserve que le 1 <sup>er</sup> plancher aménagé soit calé au minimum à la ligne d'eau de référence + 20 cm	
	Construction à usage d'activité	Interdit si augmente la vulnérabilité  Admis au niveau du plancher existant si va dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité	Admis sous réserve que le 1 <sup>er</sup> plancher aménagé soit calé au minimum à la ligne d'eau de référence + 20 cm  Admis au niveau du plancher existant si va dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité  Transformation d'emprise au sol existante (sans changement de destination) en surface de plancher (disposition non cumulative avec les extensions au sol)	les planchers créés doivent être implantés 30cm au-dessus du terrain naturel
	ERP catégorie 1,2 et 3, sensible et stratégique	Interdit si augmente la vulnérabilité  Admis au niveau du plancher existant si va dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité	Admis sous réserve que le 1 <sup>er</sup> plancher aménagé soit calé au minimum à la ligne d'eau de référence + 20 cm  Admis au niveau du plancher existant si va dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité	
<b>Autres projets et travaux admis</b>	<p><b>L'emprise de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet, ne doit pas être supérieure à 30% de cette surface inondable. De plus, les bâtiments seront disposés de façon à offrir le moins de résistance à l'écoulement des eaux.</b></p> <p>Les travaux de mise aux normes des biens et activités, y compris des locaux sanitaires des aires de camping caravanning et des aires d'accueil des gens du voyage</p> <p>Piscines individuelles enterrées affluentes sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que les margelles se situent au niveau du terrain naturel</li> <li>- que le local technique soit enterré ou à défaut ne dépasse pas 1 m<sup>2</sup></li> <li>- murets et rehaussements interdits</li> </ul> <p>Création ou extension d'aires de stationnement collectives closes ou non sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que le site fasse l'objet d'une affiche et d'un plan de gestion de crise appropriés</li> <li>- que les places de stationnement soient équipées de dispositifs anti-empatement</li> <li>- que leur évacuation ou leur fermeture d'urgence soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou alertes prévu au PCS</li> </ul> <p>Création d'aires de stationnements souterraines sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que l'accès soit implanté au minimum à la ligne d'eau de</li> </ul>		Création d'aires de stationnements souterraines sous réserve :	
				<ul style="list-style-type: none"> <li>- que l'accès soit implanté au minimum 30cm au-dessus du terrain naturel</li> <li>- qu'une étanchéité suffisante et des moyens d'assèchement adéquats soient mis en œuvre</li> </ul>

Zones à urbaniser				
	Types d'opération	Aléa Fort	Aléa modéré	Aléa résiduel
		<p>référence + 20 cm</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'une étanchéité suffisante et des moyens d'assèchement adéquats soient mis en œuvre</li> <li>- que le site fasse l'objet d'une affiche et d'un plan de gestion de crise appropriés</li> </ul> <p>Travaux d'aménagement sportifs et d'équipement légers d'animation et de loisirs de plein air ouverts au public :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sans création de remblais,</li> <li>- sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacles à l'écoulement des crues.</li> <li>- que le site fasse l'objet d'un affichage informant de l'inondabilité</li> </ul> <p>Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone,...) et la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situés à +20 cm de la ligne d'eau de référence.</p> <p>Les infrastructures publiques de transport, y compris les installations, les équipements et les constructions nécessaires à leur fonctionnement, exploitation et entretien et dans le respect du code de l'environnement. (*)</p> <p>Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues ainsi que les travaux de gestion et aménagement des cours d'eau dans le respect du code de l'environnement (*)</p> <p>La création de station d'épuration est interdite sauf en cas d'impossibilité technique après justification (bilan des contraintes techniques, financières et environnementales) du maître d'ouvrage montrant qu'il n'existe pas de possibilité d'implantation alternative. Le projet doit garantir la sauvegarde de l'équipement pour la crue de référence. Elle doit être conçue pour garder un fonctionnement normal sans interruption lors de l'évènement. Cette règle s'applique aux extensions et à la mise aux normes des stations d'épuration existantes. Les locaux techniques doivent être au-dessus de la ligne d'eau de référence + 20 cm. Tous les bassins épuratoires et système de traitement doivent être étanches et caler au-dessus de la ligne d'eau de référence + 20 cm. (*)</p> <p>L'extension des déchetteries existantes : les bennes devront être arrimées et les produits polluants stockés au-dessus de la ligne d'eau de référence + 20 cm. (*)</p> <p>Exploitation et création de carrières sous réserves que les installations soient ancrées et que les locaux d'exploitation soient calés au minimum de la ligne d'eau de référence + 20 cm. (*)</p> <p>(*) Ces aménagements devront faire l'objet d'une étude d'incidence hydraulique démontrant l'absence d'impact préjudiciable sur les zones alentours.</p> <p>Création ou modification de clôtures à condition d'en assurer la transparence hydraulique et qu'elles ne gênent pas l'écoulement des eaux : murs bahut interdits et clôtures avec un simple grillage à large</p>		

Zones à urbaniser				
	Types d'opération	Aléa Fort	Aléa modéré	Aléa résiduel
		<p>maille (150mm/150mm minimum)</p> <p>Eoliennes et unités de production d'énergie photovoltaïque sous réserve que les dispositifs sensibles soient situés au-dessus +20 cm de la ligne d'eau de référence. Un dispositif de mise hors tension en cas de crue doit être intégré. Les bâtiments techniques sont autorisés sous réserve du calage des 1ers planchers aménagés à la ligne d'eau de référence + 20 cm</p> <p>Les aménagements publics légers sous réserve de leur ancrage au sol.</p> <p>Création de structures ouvertes admises au niveau du terrain naturel à condition qu'elles soient ouvertes sur au moins 75% de leur périmètre afin de favoriser le libre écoulement des eaux.</p>		
		<p>La création de surface de plancher pour les locaux non habités et strictement nécessaires aux activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, dans la limite de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve que la surface de plancher soit calée à la ligne d'eau de référence + 20 cm. L'utilisation de ces installations à des fins d'hébergement ou de restauration est interdite.</p> <p>Pour les équipements portuaires, les infrastructures directement liées à l'activité portuaire sont admises. Les bâtiments directement liés à l'activité portuaire sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- création ou extension au sol supérieure à 20% doit être calée à la ligne d'eau de référence + 20 cm</li> <li>- la modification ou extension inférieur à 20% de l'emprise au sol de bâtiments existants peut être réalisée au niveau du terrain naturel</li> </ul>	<p>Pour les équipements portuaires, les infrastructures directement liées à l'activité portuaire sont admises. Les bâtiments directement liés à l'activité portuaire sont admis dans les conditions des bâtiments d'activités.</p>	

Zones naturelles/agricoles				
	Types d'opération	Aléa Fort	Aléa modéré	Aléa résiduel
<b>Sont interdits</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- La reconstruction des biens détruits par l'effet d'une crue</li> <li>- Toute construction située à moins de 20 m depuis le sommet de la berge du cours d'eau du Grand Vallat et de 10 m depuis le sommet de la berge des autres cours d'eau.</li> <li>- La création, l'extension ou l'augmentation de la capacité d'accueil d'aire de camping ou de caravanage, d'aire d'accueil des gens du voyage, de parc résidentiel de loisirs</li> <li>- L'implantation d'habitations légères de loisirs</li> <li>- Création ou aménagement de sous-sol à l'exception des cas particuliers</li> <li>- Création de déchetteries</li> <li>- Les piscines hors sol ou semi enterrées</li> <li>- Tout dépôt de matériaux</li> <li>- Les remblais sauf si nécessaire aux projets autorisés (sous la construction, pour nécessité technique d'accès ou pour réduction vulnérabilité)</li> <li>- Les bâtiments nécessaires à la gestion de crise, et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public</li> </ul>		<p>La création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements stratégiques.</p> <p>La création ou l'extension d'aires d'accueil des gens du voyage sauf si impossibilité d'une implantation alternative</p> <p>Le changement de destination des locaux situés sous la ligne d'eau de référence allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité</p> <p>La création ou l'aménagement de sous-sols</p> <p>Les bâtiments nécessaires à la gestion de crise sauf en cas d'impossibilité d'implantation alternative en dehors de la zone inondable</p>
<b>Création</b>	Construction à usage de logement	INTERDIT	INTERDIT	les planchers créés doivent être implantés 30cm au-dessus du terrain naturel
	Construction à usage d'activité		Sous réserve que le 1 <sup>er</sup> plancher aménagé soit calé au minimum de la ligne d'eau de référence + 20 cm ou à au moins 1 m au-dessus du terrain naturel	
<b>Reconstruction</b>	Construction à usage de logement	<p>Sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de ne pas augmenter la vulnérabilité</li> <li>- que l'emprise au sol projetée et la capacité d'accueil ne soient pas augmentées, sauf extension autorisée</li> <li>- que le 1<sup>er</sup> plancher aménagé soit calé au minimum de la ligne d'eau de référence +20 cm</li> </ul>	Avec 1 <sup>er</sup> plancher au-dessus de la ligne d'eau de référence + 20cm ou à au moins 1 m au-dessus du terrain naturel	les planchers créés doivent être implantés 30cm au-dessus du terrain naturel
	Construction d'activité	Avec 1 <sup>er</sup> plancher aménagé calé au minimum de la ligne d'eau de référence + 20 cm	Avec 1 <sup>er</sup> plancher au-dessus de la ligne d'eau de référence + 20cm ou à au moins 1m au-dessus du terrain naturel	
<b>Extension</b>	Construction à usage de logement	Limitée à 20 m <sup>2</sup> sous réserve que le 1 <sup>er</sup> plancher aménagé soit calé au minimum à la ligne d'eau	Sous réserve que le 1 <sup>er</sup> plancher aménagé soit calé au minimum de la ligne d'eau + 20 cm	les planchers créés doivent être implantés 30cm au-dessus du terrain naturel

Zones naturelles/agricoles				
	Types d'opération	Aléa Fort	Aléa modéré	Aléa résiduel
		<p>de référence + 20 cm</p> <p>Limitée à 20m<sup>2</sup> au niveau du plancher existant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sous réserve de disposer d'un étage accessible au-dessus de la ligne d'eau de référence</li> <li>- ou si l'extension est nécessaire à la création d'une zone refuge</li> </ul> <p>Surélévation des bâtiments existants sans création d'emprise au sol et sous réserve qu'elle ne crée pas d'hébergements supplémentaires : les planchers habitables seront situés à +20cm au-dessus de la ligne d'eau de référence</p> <p>Création d'ouverture admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au-dessus de la ligne d'eau de référence</li> <li>- sous la ligne d'eau de référence sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux (hauteur maximale permettant d'être supérieure à la ligne d'eau de référence)</li> <li>- de disposer d'un accès à un niveau situé au-dessus de la ligne d'eau accessible depuis l'intérieur</li> </ul> <p>La création d'annexes est admise dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol au niveau du terrain naturel une seule fois à compter de la date d'approbation du présent règlement : telle que terrasses ouvertes, garages, abri de jardin,... ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente</p> <p>Transformation d'emprise au sol existante (sans changement de destination) en surface de plancher sous réserve qu'elle n'induisse pas la création de locaux d'hébergement de plus de 20 m<sup>2</sup> sous la ligne d'eau de référence (disposition non cumulative avec les extensions</p>	<p>Limitée à 20 m<sup>2</sup> au niveau du plancher existant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sous réserve de disposer d'un étage accessible au-dessus de la ligne d'eau de référence</li> <li>- ou si l'extension est nécessaire à la création d'une zone refuge</li> </ul> <p>Création d'ouverture est admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au-dessus de la ligne d'eau</li> <li>- sous la ligne d'eau sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux (hauteur maximale permettant d'être supérieure à la ligne d'eau de référence)</li> </ul> <p>La création d'annexes est admise dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol au niveau du terrain naturel une seule fois à compter de la date d'approbation du présent règlement : telle que terrasses ouvertes, garages, abri de jardin,... ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente</p> <p>Transformation d'emprise au sol existante (sans changement de destination) en surface de plancher sous réserve qu'elle n'induisse pas la création de locaux d'hébergement de plus de 20 m<sup>2</sup> sous la ligne d'eau de référence (disposition non cumulative avec les extensions au sol)</p>	

Zones naturelles/agricoles				
	Types d'opération	Aléa Fort	Aléa modéré	Aléa résiduel
		au sol)		
	Construction à usage d'activité	<p>Dans la limite de 20 % d'emprise au sol</p> <p>Si elle est réalisée sous la ligne d'eau de référence, elle doit être accompagnée d'une réduction globale de vulnérabilité (diagnostic à établir) qui devra justifier d'un accès à un niveau refuge</p> <p>La surélévation des bâtiments existants sans création d'emprise au sol et sous réserve qu'elle ne crée pas d'activités supplémentaires et qu'elle n'ait pas pour effet l'augmentation du nombre de personnes rassemblées : les planchers créés seront situés à +20 cm au-dessus de la ligne d'eau de référence</p> <p>Création d'ouverture est admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au-dessus de la ligne d'eau de référence</li> <li>- sous la ligne d'eau de référence sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux (hauteur maximale permettant d'être supérieure à la ligne d'eau de référence)</li> <li>- Disposer d'un accès à un niveau situé au-dessus de la ligne d'eau accessible depuis l'intérieur</li> </ul>	<p>Sous réserve que le 1<sup>er</sup> plancher aménagé soit calé au minimum de la ligne d'eau + 20 cm</p> <p>Autorisée au niveau du plancher existant dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire et sous réserve d'un accès à un niveau refuge</p> <p>Création d'ouverture est admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au-dessus de la ligne d'eau</li> <li>- sous la ligne d'eau sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux (hauteur maximale permettant d'être supérieure à la ligne d'eau de référence)</li> </ul>	<p>les planchers créés doivent être implantés 30cm au-dessus du terrain naturel</p>
	Changement de destination	<p>Interdit si augmente la vulnérabilité</p> <p>Admis au niveau du plancher existant si va dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité</p>	<p>Admis sous réserve que le 1<sup>er</sup> plancher aménagé soit calé au minimum à la ligne d'eau de référence + 20 cm</p> <p>Admis au niveau du plancher existant si va dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité</p>	<p>les planchers créés doivent être implantés 30cm au-dessus du terrain naturel</p>

## 4.2. Aléa feu de forêt

Le Porter à Connaissance de l'Etat identifie le territoire de Cabriès comme exposé aux risques d'incendies de forêt.

La carte des aléas induits et subis ainsi que les prescriptions et recommandations sont présentées en annexe du présent PLU. Ces documents donnent une indication du niveau d'exposition d'un secteur communal au phénomène feux de forêt et ne doivent pas être interprétés à la parcelle.

**Dans les zones concernées par l'aléa incendie subi et induit tel que repéré dans le Porter à Connaissance de l'Etat annexé au PLU**, les règles applicables sont celles définies par le porter à connaissance départemental du préfet en date du 23 mai 2014, complété par celui du 4 avril 2016.

**Dans les zones de risque f1**, la protection réside en une interdiction générale pour toutes les occupations du sol suivantes :

- tous les travaux augmentant le nombre de personnes exposées au risque ou le niveau du risque ;
- les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'activité, et notamment les établissements recevant du public, les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les aires de camping, villages de vacances classés en hébergement léger et parcs résidentiels de loisirs ;
- les changements d'affectation d'un bâtiment qui le feraient entrer dans l'une des catégories précédentes.

**Dans les zones indicées f1p** (secteurs de projets concernés par un aléa très fort ou exceptionnel), les projets doivent respecter les prescriptions spécifiques intégrées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation visant à assurer la défendabilité du secteur et à réduire la vulnérabilité.

**Dans les zones de risque f2**, les nouvelles constructions et aménagements devront :

- faire l'objet d'une organisation spatiale cohérente ;
- comporter des mesures de prévention :
  - o le respect des mesures constructives permettant de limiter le risque ou les départs de feu ;
  - o la réalisation d'équipements de desserte en voirie et de défense contre l'incendie figurant en annexe 1 ;

Les établissements ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie sont interdits.

### **Obligations Légales de Débroussaillage (O.L.D.)**

Ces espaces exposés au risque correspondent aussi à la zone d'application des obligations légales de débroussaillage (O.L.D.) prévues notamment à l'article L134-6 du code forestier.

La « non-exécution » de l'obligation de débroussailler constitue une infraction sanctionnée par une contravention (articles L163-5, I et R.163-3 du code forestier).

En cas de violation constatée de l'obligation de débroussailler, et indépendamment des poursuites pénales, le maire ou le représentant de l'Etat met en demeure les propriétaires d'exécuter les travaux dans un délai qu'il fixe.

Les propriétaires qui n'ont pas procédé aux travaux prescrits à l'expiration du délai fixé sont passibles d'une amende.

La loi autorise la commune ou l'Etat à exécuter d'office les travaux (article L.134-9 du code forestier) aux frais de la personne soumise à l'obligation (émission d'un titre de perception à l'encontre de l'intéressé).



### 4.3. Aléa retrait gonflement des argiles

La commune de Cabriès est concernée par le phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Un Plan de Prévention des Risques Mouvements différentiels de terrain (PPRmt) liés au phénomène de retrait/gonflement des argiles a été approuvé par arrêté préfectoral le 26 juillet 2007. La cartographie communale du risque identifie la totalité du territoire en zone faiblement à moyennement exposée.

Le PPRmt valant servitude d'utilité publique est annexé au PLU. Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPRmt, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du PPRmt. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.





### 4.4. Risque Sismique

Une nouvelle classification est entrée en vigueur en mai 2011.

Le territoire de Cabriès est situé en zone 3 de sismicité modérée. Dans cette zone, les aléas sismiques sont à peine perceptibles par les habitants. Pour autant, une nouvelle classification est entrée en vigueur en mai 2011 :

- deux décrets du 22/10/2010 (N°2010-1254 relatif à la prévention du risque sismique, N°2010-1255 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français)
- un arrêté du 22/10/2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments d'après la nouvelle loi de 2011 sur les risques naturels.

Les bâtiments neufs situés en zone de sismicité 3 doivent répondre aux normes suivantes :

		Catégorie de bâtiment			
		I	II	III	IV
					
dont :		hangars agricoles	maisons individuelles	établissements scolaires	bâtiments stratégiques
<b>Zone 3</b>	Aucune exigence		Règles parasismiques PS-MI ou EC8	Règles parasismiques EC8 OBLIGATOIRE	
<b>Zone 4</b>			Règles parasismiques PS-MI ou EC8	Règles parasismiques EC8 OBLIGATOIRE	

Source : DDRM66

### 4.5. Risque industriel

L'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (P.P.R.T.) Risque industriel (effets projection, effets de surpression, effets thermiques) a été réalisé pour le site EPC France.

Le PPRT EPC France valant servitude d'utilité publique est annexé au PLU. Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPRT EPC France, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du PPRT. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

#### 4.6. Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'Aéroport de Marignane

Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Marignane a été révisé et approuvé après enquête publique en 2006.

Seule zone infime au l'ouest de la commune est concernée et correspond au degré le plus faible d'exposition (zones bleues - D), c'est-à-dire à l'indice le moins important : 50 à 55 LDEN. Ce classement n'implique aucune contrainte urbanistique mais prévoit simplement des mesures d'isolation des logements et d'information des populations. La zone est à vocation naturelle.

Le PEB valant servitude d'utilité publique est annexé au P.L.U. Lorsqu'un terrain se trouve situé dans une zone du PEB, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du PEB. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

#### 4.7. Voies bruyantes

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions :

- de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit ;
- du décret n°95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et de leurs équipements ;
- du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;
- de l'arrêté préfectoral du 1er août 2014 relatif au classement des voies bruyantes.

Les voies bruyantes classées à l'égard du bruit traversant Cabriès sont : l'A51, les RD6, RD9, RD60a ainsi que la voie ferrée.

Les zones de bruit sont repérées sur le plan des annexes complémentaires du Plan Local d'Urbanisme. Les arrêtés fixant leurs dispositions sont également portés en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

## ARTICLE DG5 – ÉLÉMENTS BÂTIS ET PAYSAGERS REMARQUABLES IDENTIFIÉS AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme permettent respectivement, dans le cadre du PLU :

- « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »
- « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

### 5.1. Bâtiments remarquables

À ce titre, le Plan Local d'Urbanisme identifie des bâtiments remarquables, identifiés par une étoile et un n° sur les documents graphiques, ainsi qu'un périmètre bâti à protéger correspondant au centre ancien de Cabriès.

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

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

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

#### Liste des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

N°	Description	N°	Description
1	Château de Cabriès	20	Villa Gallo-Romaine
2	Rempart	21	Chapelle Saint-Pierre
3	Chapelle Saint-Raphaël	22	Vila Gallo-Romaine Clos des Prieurs
4	Chapelle des pénitents	23	Villa Gallo-Romaine de la Guérine
5	Aire à battre le blé	24	Bastide Saint Pierre
6	Croix des aires	25	Château Saint Pierre
7	Moulin à vent	26	Bastide Reboulon
8	Mairie et fontaine	27	Bastide de la Milane
9	Pompe à vent	28	Bastide de la Mère
10	Lavoir	29	Bastide Blanche
11	Cave coopérative	30	Bastide de la Guérine
12	Propriété du Couladou	31	Bastide du Boulard
13	Château de Calas	32	Bastide de Josselet
14	Eglise de Calas	33	Bastide du Réaltor

15	Ancienne école – Maire Annexe	34	Fermes des plaines de l'Arbois
16	Lavoir FontRouge	35	Lavoir Fontaube
17	Lou Barquiéu		
18	La Chapelle de Trébillane		
19	Le Château de Trébillane		

#### Liste des secteurs bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

N°	Description
1	Centre ancien de Cabriès

### 5.2. Eléments paysagers

Les documents graphiques du règlement font également apparaître des éléments paysagers.

Les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité. Les projets ne doivent pas porter atteinte aux alignements d'arbres identifiés. Un périmètre devra être respecté autour des arbres concernés pour leur pérennité et leur développement.

- **Alignements d'arbres, haies** : ils sont à conserver et à entretenir. Les arbres malades seront remplacés.
- **Ripisylves** : elles sont à conserver et à entretenir.
- **Espaces paysagers non bâtis** : dans ces espaces sont seuls admis, sous réserve que le règlement de la zone dans laquelle ils s'inscrivent l'autorise :
  - . Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif sous réserve de disposer d'une emprise au sol limitée.
  - . Une imperméabilisation ponctuelle du sol pour la réalisation d'accès privatif, de liaison ou de cheminement piéton.
  - . La réalisation d'éléments ponctuels d'aménagement paysager de type treille, pergolas à condition de conserver le sol en pleine terre. Toute construction imperméabilisant le sol reste interdite (piscine, cabanon, véranda...).

### 5.3. Cônes de vue

Les servitudes de vues identifient, sous forme de cônes de vues, les vues d'intérêt patrimonial et paysager remarquables sur le village de Cabriès.

Les aménagements, installations, nouvelles constructions et extensions des constructions existantes doivent prendre en compte les vues les plus remarquables sur le vieux village afin de d'y porter atteinte le moins possible.

## ARTICLE DG6 – TRAME VERTE ET BLEUE

La commune contribue à la réalisation de la trame verte et bleue par :

- la protection de la Plaine des Tisserands, du massif de l'Arbois, des connexions autour du massif du bois de Jussieu, de la vallée du Grand Vallat, du lac du Réaltor,
- les espaces boisés classés et les éléments paysagers protégés, notamment en zone urbaine.

## ARTICLE DG 7 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception :

- des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- des dérogations prévues aux articles L.152-4, L.152-5 et L.152-6 du code de l'urbanisme.

Dans la mesure où l'adaptation est justifiée par l'un des trois motifs susmentionnés, qu'elle est indispensable pour que le projet puisse être réalisé et que l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, l'autorité administrative peut examiner et instruire la possibilité d'adaptation mineure ou de dérogation et motiver expressément sa décision.

## ARTICLE DG 8 – RÈGLES SPÉCIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

### 8.1. Application des règles des lotissements

Article L.442-9 du code de l'urbanisme :

*« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.*

*Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.*

*Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.*

*Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.*

*La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.*

*La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10. »*

Ainsi, les cahiers des charges maintenus dans les conditions précitées s'appliquent aux colotis.

## 8.2. Opposition 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 les zones UA, UB, UC, UR ainsi que le secteur 1AUb du PLU.

## ARTICLE DG 9 – RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS DÉTRUITS OU DEMOLIS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit suite à un sinistre ou démolé volontairement depuis moins de 10 ans est admise, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L.111-5 du code de l'urbanisme).

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (article L.111-23).

## ARTICLE DG 10 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX OUVRAGES TECHNIQUES ET CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU RÉPONDANT A UN INTÉRÊT COLLECTIF

### 10.1. Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou répondant à un intérêt collectif (OTNFSP)

Ces ouvrages correspondent à des installations de petite taille (transformateurs, chambres Télécom, signalisations routières, sécurité civile...) ou de faible emprise (pylône énergétique...).

Sauf dispositions expresses contraires, dans les secteurs où les dispositions des titres II à V du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur et de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 13. Sont également concernés les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation du service public ferroviaire.

### 10.2. Constructions et Installations nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou répondant à un intérêt collectif (CINASPIC)

Il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public,
- les équipements enfance et petite enfance,
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur,
- les établissements pénitentiaires,
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ; cliniques, maisons de retraite, centre médico-social,

- 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 lieux de culte,
- 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...).

Les règles et dispositions particulières énoncées aux articles 9, 10, 11 et 13 ne sont pas réglementées pour les CINASPIC, sauf dispositions expresses du règlement de la zone où ils sont implantés.

## ARTICLE DG 11 – PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques peut provoquer au moment des terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi du 27 septembre 1941 sur la réglementation des fouilles archéologiques.

Afin d'éviter des 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 (risques d'arrêt de travaux) il est demandé, en cas de découvertes, aux Maîtres d'Ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à l'adresse ci-dessous dès que les esquisses de plans de constructions sont arrêtées :

D.R.A.C. de P.A.C.A., Service régional de l'Archéologie  
21-23, boulevard du Roy René  
13617 Aix-en-Provence Cedex

## ARTICLE DG 12 – MODALITÉS D'APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT

Les normes de stationnement sont définies à l'article 12 de chaque zone.

Le nombre d'aires de stationnement exigé dépend de la destination des constructions.

Conformément à l'article L.151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations relatives au stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

**12.1. Nombre d'aires de stationnement exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif (CINASPIC) :**

Il doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

**12.2. Pour chaque zone, les obligations suivantes en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :**

- La construction de bâtiments de toute nature entraîne l'obligation de réaliser des installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins du bâtiment à construire ; ces installations pourront être réalisées sur le terrain ou dans son environnement immédiat.
- Le nombre d'aires de stationnement exigé est arrondi au nombre entier le plus proche.
- Dans le cas d'augmentation de la Surface de Plancher d'un bâtiment existant, les aires de stationnement ne sont exigées que pour la Surface de Plancher supplémentaire.
- Le nombre d'aires de stationnement existant ne peut pas être diminué si ce nombre est inférieur à l'exigence des normes de stationnement définies.
- Les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

## **ARTICLE DG 13 – DISPOSITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE**

**13.1. Dispositions applicables dans les périmètres de réalisation de la mixité sociale (PMS) pris en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme**

Dans les périmètres portés aux documents graphiques, toute autorisation d'urbanisme de construction doit se conformer au pourcentage de logements locatifs sociaux conventionnés défini ci-dessous. Ces périmètres recouvrent les zones UA et UB du PLU et leurs secteurs.

Normes applicables dans les périmètres de réalisation de mixité sociale : Pour tout programme de logements égal ou supérieur à 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou égal ou supérieur à trois logements, il est exigé 30 % de logements locatifs sociaux.

Pour le calcul du nombre de logements sociaux réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

*Exemples de calcul :*

*Pour une opération de 3 logements :  $3 \times 30\% = 0,9$  logement locatif social arrondi à 1 = 2 logements « libres » + 1 logement locatif social.*

*Pour une opération créant 7 logements :  $7 \times 30\% = 2,1$  logements locatifs sociaux arrondi à 2 = 5 logements « libres » + 2 logements locatifs sociaux.*

**13.2. Dispositions applicables aux servitudes de mixité sociale (SMS) au titre de l'article L.151-41 4° du code de l'urbanisme**

Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par un numéro entouré.

La mise en œuvre de la servitude de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme s'applique pour les constructions neuves. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes ne sont pas concernés par ce dispositif.

La constructibilité sur ces terrains est liée à la réalisation des programmes de logements tels que définis ci-après. Ces opérations de logements peuvent être réalisées par le propriétaire du terrain ou par un tiers à qui le terrain aura été cédé. Un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires des terrains concernés par la mise en œuvre de cette servitude, conformément aux dispositions des articles L.152-2 et L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme. Le bénéficiaire est alors la commune.

La servitude est levée soit après réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis ci-dessus, soit par cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisé le programme de logements locatifs conventionnés à un des organismes mentionnés à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation.



#### Liste des servitudes de mixité sociale au titre de l'article L.151-14 4° du code de l'urbanisme

N°	Localisation	Pourcentage de logements sociaux à réaliser
MS-01	Calas	40%
MS-02	Cabriès	35%
MS-03	Cabriès	60%
MS-04	Le Verger	40%
MS-05	Le Verger	40%
MS-06	Le Verger	40%
MS-07	Calas	100%
MS-08	Vaneu	30%
MS-09	Saint-Victor	30%
MS-10	Saint-Victor	60%
MS-11	Le Verger	40%
MS-12	Cabriès	40%

#### ARTICLE DG 14 – LOCAUX A POUBELLES

Dans l'ensemble des zones U et AU, dans les immeubles d'habitat collectif comportant plus de trois logements, des locaux poubelles devront être établis, suffisamment dimensionnés pour recevoir les conteneurs de produits recyclables et ordures ménagères.

#### ARTICLE DG 15 – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS DEFINIS PAR LE SCHÉMA DIRECTEUR PLUVIAL

Un zonage d'assainissement pluvial est élaboré. Il a pour objet de fixer les préconisations en matière de gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire, en cohérence avec les aménagements prévus dans le schéma directeur, de manière à permettre une urbanisation sans préjudice pour les milieux récepteurs, mais aussi sans dégradation du fonctionnement sur le réseau pluvial existant. Ce document régleme les pratiques en matière d'urbanisme et de gestion des eaux pluviales.

Le zonage pluvial et son règlement sont annexés au PLU. Ainsi, les dispositions applicables seront celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions de règlement du zonage pluvial. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

#### ARTICLE DG 16 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ECONOMIES D'ENERGIE

##### Utilisation de matériaux et énergies renouvelables

Dans les conditions prévues aux articles L111-16 à L111-18 du code de l'urbanisme, les matériaux renouvelables, les procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable des occupants correspondant aux besoins de la consommation domestique sont autorisés dans le PLU.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage.

Néanmoins, conformément à l'article L111-17 du code de l'urbanisme, dans le périmètre de protection des monuments historiques, ces matériaux, procédés et dispositifs ne seront autorisés que s'ils sont parfaitement intégrés au bâti et s'ils n'apparaissent pas comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation intégralement non perceptible depuis les espaces publics et environnants.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

Pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou des masses végétales proches, etc).

#### **Dispositions supplémentaires pour l'engagement de la transition énergétique**

Tous les bâtiments neufs chercheront à développer des principes concourant au déploiement des énergies positives.

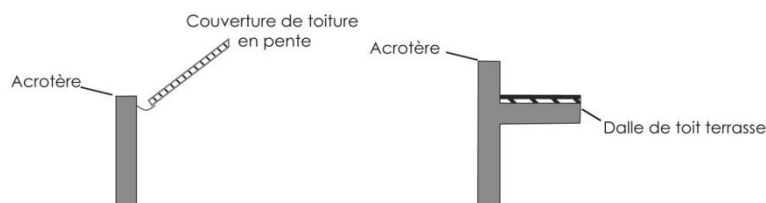
Ils respecteront les réglementations thermiques en vigueur, en prenant en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle, chauffage et rafraîchissement par des dispositifs non consommateurs d'énergie fossile.

En outre, les opérations d'aménagement d'ensemble devront faciliter des solutions énergétiques collectives (réseaux de chaleur, récupération de chaleur, production solaire, etc.)

## CHAPITRE 2 : LEXIQUE DU PLU

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

- **Accès** : il s'agit de la limite telle que portail ou porte de garage, donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou partie de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.
- **Acrotère** : Élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.



- **Affouillements et exhaussements de sol** : Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai.
- **Alignement** : Limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.
- **Annexe** : Toute construction située sur la même unité foncière et non attenante à un bâtiment principal existant. Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.
- **Arbre de haute tige** : Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 2 mètres de hauteur et d'une circonférence de tronc d'un minimum de 25 cm, mesurés à 1 mètre du sol. Lorsqu'ils sont plantés dans les aires de stationnement, une fosse d'un volume d'1 mètre cube doit être prévue.
- **Bâti existant non conforme** : Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles et servitudes définies par le PLU, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble, la sécurité du bâtiment face aux risques conformément aux dispositions des PPR applicables, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- **Bâtiment** : Construction destinée à abriter des personnes (logements, bureaux, équipements...), des biens ou des activités (économiques, agricoles, sociales, sportives, culturelles...) composée d'un corps

principal à l'intérieur de laquelle l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments extérieurs, et de constructions attenantes.

- **Carrières** : Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er et 4 du code minier, ainsi que les affouillements de sol (à l'exception de ceux rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise de laquelle ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.
- **Clôture** : Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.  
Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc.
- **Construction** : Tout ouvrage existant sur une unité foncière résultant de l'assemblage de matériaux par l'intervention humaine. Cela englobe les bâtiments et les annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, comme les piscines, les bassins, les clôtures....
- **Construction existante** : Les constructions existantes sont celles légalement autorisées.
- **Constructions à usage d'habitation** : elles regroupent tous les bâtiments d'habitation, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Sont compris également dans cette destination les annexes.
- **Constructions à usage de bureaux** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique.
- **Constructions à usage de commerces** : Elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de services. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.
- **Constructions à usage d'artisanat** : Elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.
- **Constructions à usage d'industrie** : Elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.
- **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)** : Il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public,
  - les crèches et haltes garderies,
  - les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
  - les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur,
  - les établissements pénitentiaires,
  - les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ; cliniques, maisons de retraite, centre médico-social,
  - 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 lieux de culte,
  - 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...).
- **Construction à usage d'hébergement hôtelier** : Il s'agit des constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil...).
  - **Constructions à destination d'entrepôt** : Elles regroupent tous les bâtiments (locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux) dans lesquels les stocks sont conservés.
  - **Constructions destinées à l'exploitation agricole** : Il s'agit des constructions nécessaires à une exploitation agricole. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ».
  - **Desserte** : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, situés hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.
  - **Emplacements Réservés** : Ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLU au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement de voies ou de carrefours, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.  
Ils sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du code de l'urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant. Sous réserve des dispositions des articles L.433-1 et R.433-1 du code de l'urbanisme, la construction est interdite sur ces terrains, bâtis ou non, faisant l'objet d'un emplacement réservé au PLU.

- **Emprise au sol :**

Définition établie au titre des articles 9 des différentes zones du présent règlement d'urbanisme :

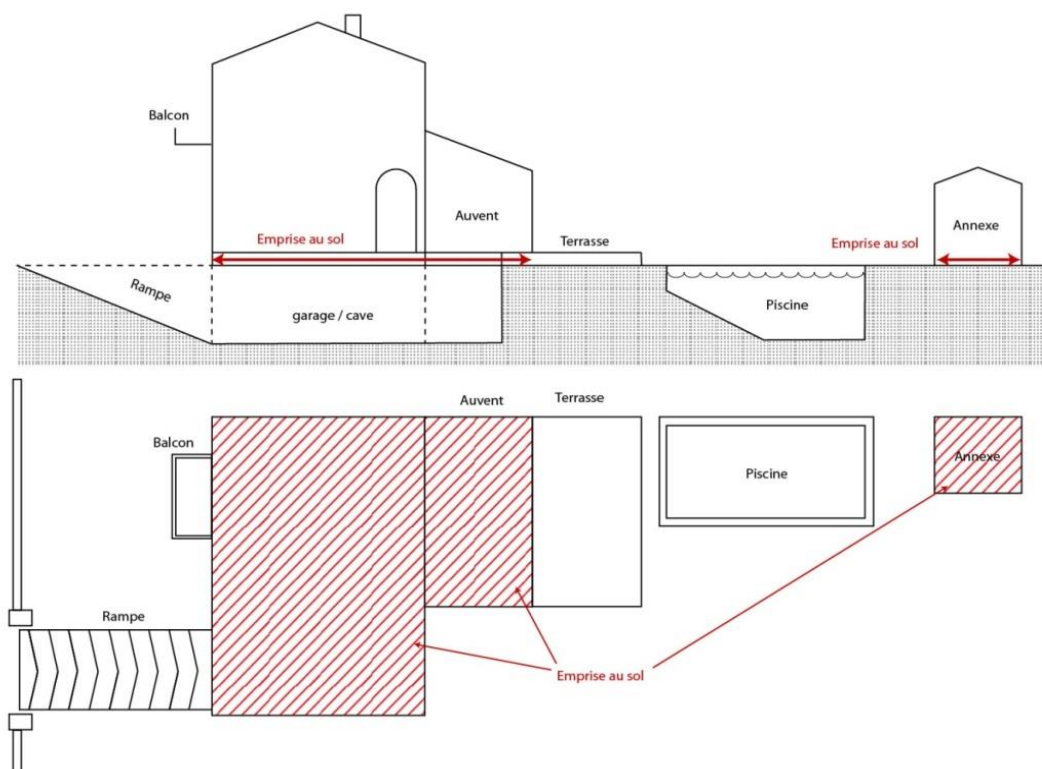
La définition de l'emprise au sol à prendre en compte dans le cadre des articles 9 de chacune des zones des titres II à V du présent règlement est la suivante :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des constructions couvertes au sol et des terrasses dont la hauteur est supérieure à 60 cm avant travaux, exception faite de certains éléments de modénatures ou architecturaux : balcons en saillies limités à 80 cm, pergolas ajourées, débords de toitures limités à 40 cm et marquises.

*Exemples de constructions dont l'emprise au sol est comptabilisée : maison, immeuble, abri de jardin, local technique de piscine, pool-house, place de stationnement couverte, terrasse couverte, terrasse dont la hauteur est supérieure à 60 cm...*

*Exemples de constructions dont l'emprise au sol n'est pas comptabilisée : piscines et leurs plages, terrasse non couverte, dallage (bétonné, pavé autobloquant, carrelage...), rampe d'accès bétonnée, marquise, débord de toitures, balcons en saillies ...*

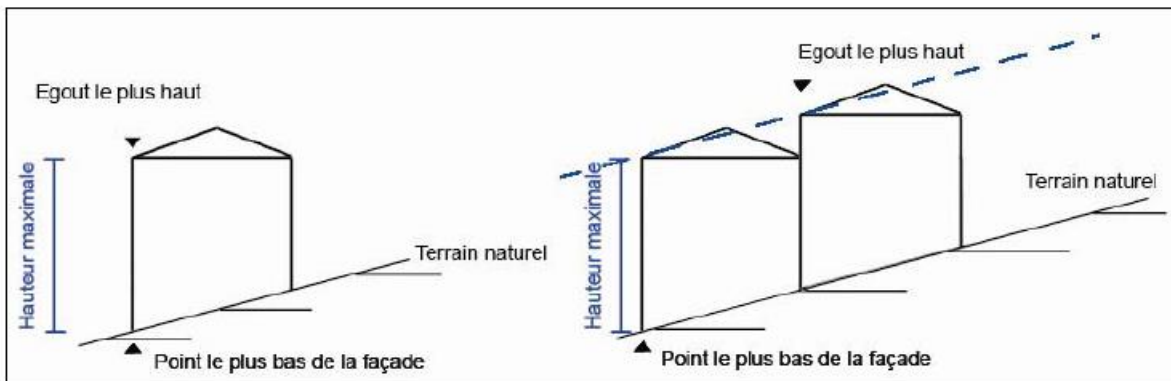
Sont également exclus de l'emprise au sol les ombrières et/ou les dispositifs photovoltaïques strictement destinés à protéger les espaces de stationnement (couverts et à la condition qu'ils ne soient pas clos) sous réserve de leur intégration paysagère dans l'environnement.

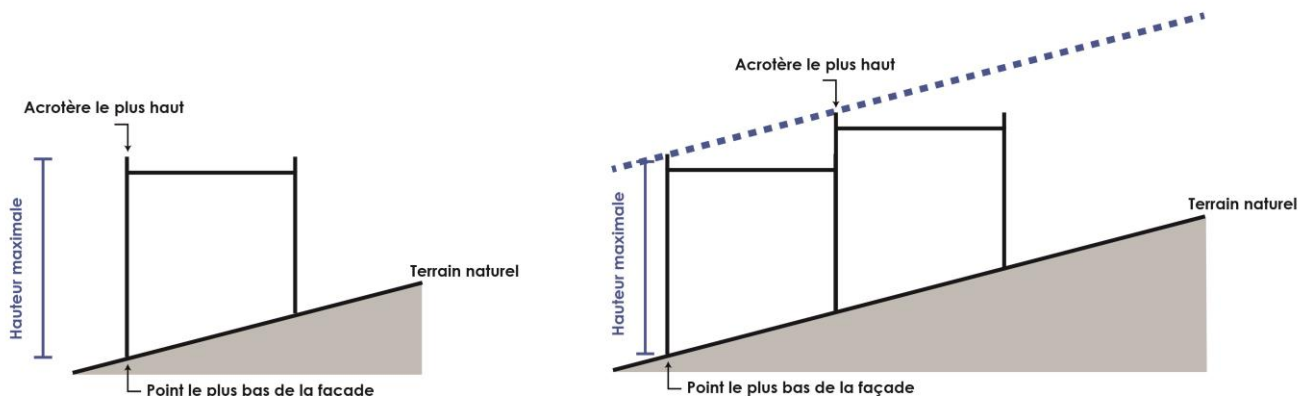


Définition en vigueur pour l'autorisation d'urbanisme et les autres articles du règlement

Dans les autres cas, c'est la définition, plus restrictive, de l'article R420-1 du code de l'urbanisme qui s'applique.

- **Emprise publique** : Elle recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, délaissés de tout ordre...).
- **Espace boisé classé** : Les PLU peuvent classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parcs à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal). Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire. Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R421-23 du code de l'urbanisme.
- **Espace vert de pleine terre** : Espace intégralement non imperméabilisé pouvant permettre une infiltration des eaux précipitées et complanté d'un arbre de haute tige par tranche de 40 m<sup>2</sup> d'espace vert
- **Espace vert sur construction** : Espace conçu sur un volume bâti présentant un minimum de profondeur de 80 cm de terre végétale et intégrant un système d'arrosage des végétaux.
- **Extension** : Création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant. Cette définition a été élargie par la jurisprudence aux constructions attenantes au bâtiment principal.
- **Hauteur** : La hauteur absolue de toute construction est mesurée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère (croquis ci-après).

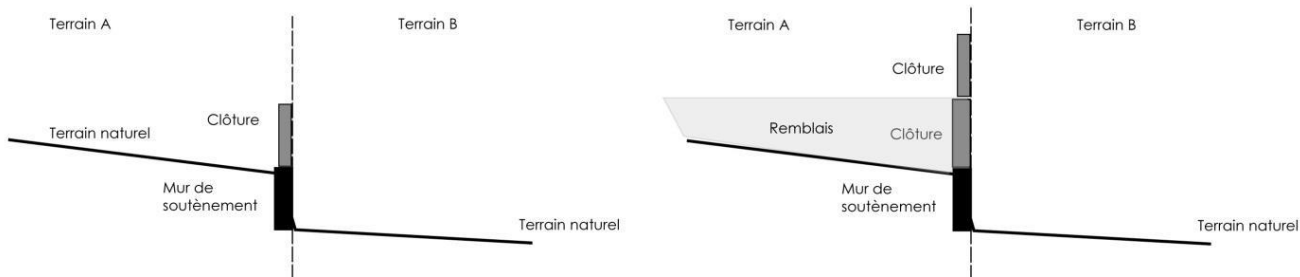




- Installations classées pour la protection de l'environnement** : Sont considérés comme installations classées, au titre du code de l'environnement, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées par toute personne physiques ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

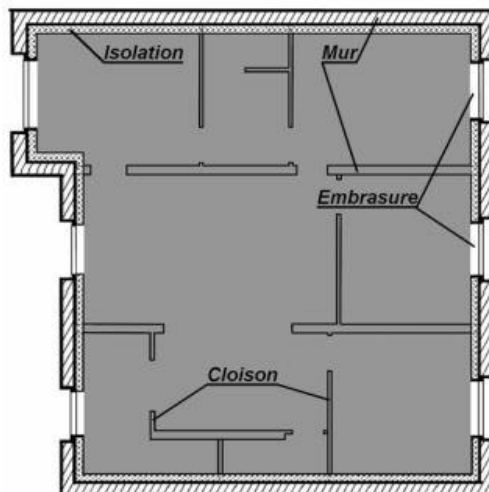
Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières, au sens de l'article L.311-1 du code minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.
- Logement social** : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation.
- Mur de soutènement** : Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.





- **Opération d'aménagement / Opération d'ensemble** : Une opération d'aménagement, ou opération d'ensemble, est une opération permettant de réaliser un aménagement complexe. Elle suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement d'une partie du territoire, ce qui la différencie de l'opération de construction seule.  
Elle permet de répondre aux objectifs politiques poursuivis par la personne publique compétente et à un besoin identifié, qu'il s'agisse des communes et EPCI, des autres collectivités territoriales et de leurs groupements. L'opération d'ensemble est l'expression concrète du projet de la collectivité et des objectifs de développement durable exprimés dans les documents d'urbanisme.  
Une opération d'aménagement peut avoir pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.
  
- **Remblais** : Apport de terre supplémentaire sur le terrain naturel.
  
- **Retrait** : On appelle retrait une zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public.
  
- **Sol naturel** : Il s'agit du sol existant avant travaux.
  
- **Surface de plancher** : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
  - des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
  - des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
  - des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
  - 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,
  - des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
  - 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,
  - 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,
  - d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.
- **Transport collectif en site propre** : Il s'agit d'un transport en commun qui emprunte une voie ou un espace qui lui est réservé.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---



# CHAPITRE 1 - ZONE UA

**La zone UA** est une zone urbaine identifiant les centres anciens de Cabriès et de Calas, ainsi que le hameau de Violet.

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UA sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.*

## ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées, etc...),
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UA2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les terrains aménagés en vue de recevoir des résidences mobiles ou des résidences démontables, constituant l'habitat saisonnier ou permanent de leurs utilisateurs, ou encore des habitations légères de loisirs,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les campings,
- le stationnement des résidences mobiles,
- les parcs d'attractions,
- tous travaux susceptibles de compromettre les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments identifiés par une étoile sur le plan de zonage, qui doivent respecter les dispositions de l'article DG5 des dispositions générales du présent règlement.

Conformément à l'article L151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux situés le long des linéaires commerciaux identifiés sur le document graphique est interdit.

## ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation, enregistrement et déclaration, liées à la vie quotidienne et sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale.

Les autorisations d'urbanisme sont également conditionnées au respect des dispositions générales afférentes notamment aux servitudes de mixité sociale et aux risques délimités au plan de zonage, telles que définies au titre I - Dispositions Générales.

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

### **3.1. Accès**

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

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

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

### **3.2. Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.

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

### **4.1. Eau potable**

Toute construction le requérant doit être raccordée au réseau public communal de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **4.2. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines doit être raccordée au réseau public communal d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement réglementaire.

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

#### **b) Eaux pluviales**

L'évacuation des eaux pluviales doit être dirigée vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'inexistence ou d'insuffisance du réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra prévoir des dispositifs appropriés afin de ne pas créer de nuisances aux propriétés situées en aval.

En aucun cas, les gouttières ne doivent être raccordées sur le réseau public d'assainissement.

#### **4.3 - Réseaux divers**

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

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques, doivent être réalisés en souterrain.

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

Sans objet.

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

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et espaces publics existant ou projeté.

Des implantations différentes pourront être autorisées ;

- pour les constructions annexes qui peuvent être implantées avec un recul de plus de 5 mètres (2 mètres pour les piscines, plages et margelles comprises) ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant situé sur le fond voisin et implanté en retrait ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement.

#### **ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**7.1** Dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées, les bâtiments doivent être implantés, en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Au-delà de cette bande de 15 mètres, les bâtiments peuvent être implantés :

- soit sur la limite séparative,
- soit en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, des projets qui ne respectent pas ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordre architectural le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction. L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées.

#### **7.2** Implantation des piscines

Les piscines non couvertes, y compris les plages et margelles, doivent être situées à une distance d'au moins 2 mètres des limites séparatives, sauf configuration particulière liée à la topographie du terrain ou à la forme de la parcelle.

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

Non réglementé.

## ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Conditions de mesure

La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel (avant travaux), ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur élevée.

### 10.2. Hauteur maximale

La hauteur des constructions s'alignera sur celle des bâtiments contigus : la construction respectera la continuité de hauteur des bâtiments existants (elle pourra être d'une hauteur intermédiaire entre le bâtiment le plus bas et le bâtiment le plus haut, sans pouvoir être d'une hauteur inférieure au premier ni supérieure au deuxième).

Dans le cas où la construction n'est pas adossée à un autre bâtiment, sa hauteur ne pourra excéder 10 mètres.

### 10.3. Des hauteurs différentes peuvent être admises

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (électricité, gaz, assainissement, télécommunications...).

## ARTICLE UA 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS

### 11.1. Aspect général

Les constructions sur toutes leurs faces doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.

Elles devront respecter les caractéristiques des maisons traditionnelles des centres anciens de Cabriès et de Calas et du hameau de Violet, notamment dans les dimensionnements et emplacements des baies, les menuiseries, le traitement des bas de toitures, les modénatures et autres éléments de décors.

Les constructions devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes.

Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

### 11.2. Façades, revêtements

Les façades doivent être traitées avec simplicité.

Les balcons ne sont pas autorisés sur les voies publiques. Dans les autres cas, les balcons ne pourront excéder 1 mètre à compter du nu de la façade et devront privilégier la réalisation de garde-corps avec une armature métallique. Ils ne pourront excéder plus d'un mètre de part et d'autre des ouvertures. Dans tous les cas, les garde-corps pleins sont proscrits.



### **11.3. Les ouvertures**

Les ouvertures doivent être de dimensions et de proportions identiques à celle des maisons traditionnelles des centres anciens.

La proportion des ouvertures devra être plus haute que large (hauteur comprise entre 1,5 fois et 2,5 fois la largeur) afin de se rapprocher des ouvertures originelles du village.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

Les menuiseries doivent être de type « traditionnel ». Un seul type de menuiserie est autorisé sur un même bâtiment.

Les volets seront persiennés ou pleins, sans barre ni écharpe, et peints.

### **11.4. Les couvertures**

Les couvertures seront simples, généralement à deux pentes opposées. Leur inclinaison sera égale à celle des constructions avoisinantes sans pouvoir excéder 35 %. Les couvertures doivent être exécutées en tuile rondes « canal » ou assimilées. Les tuiles plates mécaniques sont interdites. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur.

Toutefois, d'autres conceptions de couverture sont admises sous condition de répondre à des objectifs d'économie d'énergie, de développement durable, de qualité architecturale ou pour des motifs d'intérêt général.

Dans le cas d'une toiture-terrace partielle et intégrée dans la toiture en pente, le revêtement de protection sera en terre cuite.

Les terrasses aménagées dans les toitures ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les châssis, verrières et éléments nécessaires pour capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnancement par rapport aux ouvertures de la façade, etc). Les capteurs solaires et cellules photovoltaïques seront localisés en fonction des ouvertures des façades.

### **11.5. Éléments de superstructure**

La hauteur des éléments de superstructure ne doit pas dépasser 2 mètres. Leur organisation architecturale doit être étudiée en harmonie avec l'architecture du projet.

### **11.6. Les devantures**

Les devantures doivent s'intégrer au mieux dans leur environnement, en tenant compte du bâtiment concerné et de l'aspect général de la voie.

### **11.7. Les clôtures**

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et l'environnement existant. Les murs en pierre existants devront, dans la mesure du possible, être préservés, sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

Les clôtures à l'alignement seront constituées d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1 mètre, et surmonté d'une grille en ferronnerie, la hauteur totale (mur + grille) ne pouvant excéder 2,20 mètres.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'une haie végétale épaisse, éventuellement doublée d'un grillage, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.

Les murs de clôtures seront réalisés en pierres de pays appareillées à l'ancienne ou recouverts d'un enduit gratté ou frotté fin.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants, à condition qu'ils s'harmonisent avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

#### **11.8. Les éléments techniques**

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies et emprises publiques (dispositions sur une façade non visible, intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural en allège au nu de la façade) ;
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions ;
- les antennes paraboliques devront être traitées en harmonie avec la façade sur laquelle elles se situent (couleurs...). Lorsque les constructions comportent plus de deux logements, les antennes de réception de télévision, y compris les paraboles, devront être collectives.

#### **11.9. Dispositions particulières**

Les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage doivent respecter les dispositions de l'article DG5 des dispositions générales du présent règlement.

### **ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

Le stationnement est interdit sur les voies d'accès et de desserte.

Il doit être réalisé, au minimum, une place de stationnement par logement créé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de la fréquentation.

### **ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres de construction devront être plantés d'arbres. Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées.

Les éléments paysagers protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage doivent respecter les dispositions de l'article DG5 des dispositions générales du présent règlement.

### **ARTICLE UA 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES  
ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX  
DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé.

## CHAPITRE 2 - ZONE UB

La zone **UB** est une zone urbaine identifiant les extensions de Cabriès, Calas et Le Verger.

Elle comprend :

- le **secteur UBe** pour l'aménagement d'un secteur d'équipements collectifs et commerciaux au Sud du piton de Cabriès ;
- le **secteur UBp** pour le versant Nord du Piton de Cabriès ;
- les **secteurs UB1, UB1\*, UB2, UB2\* et UB3** de différentes densités.

Elle comprend des sous-secteurs indicés « -f1p » et « -f2 » concernés par l'aléa feu de forêt et donnant lieu à des mesures spécifiques dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UB sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.*

### ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière, autres que celles mentionnées à l'article UB 2,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées, etc...),
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UB 2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les terrains aménagés en vue de recevoir des résidences mobiles ou des résidences démontables, constituant l'habitat saisonnier ou permanent de leurs utilisateurs, ou encore des habitations légères de loisirs,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les campings,
- le stationnement des résidences mobiles,
- les parcs d'attractions,
- tous travaux susceptibles de compromettre les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments identifiés par une étoile sur le plan de zonage, qui doivent respecter les dispositions de l'article DG5 des dispositions générales du présent règlement.

Conformément à l'article L151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux situés le long des linéaires commerciaux identifiés sur le document graphique sont interdits.

## **ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation, enregistrement et déclaration, liées à la vie quotidienne et sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale.
- L'extension des constructions existantes et les nouvelles constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt liées à une activité existante dans la zone.

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les autorisations d'urbanisme sont également conditionnées au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui a une valeur réglementaire.

Les autorisations d'urbanisme sont également conditionnées au respect des dispositions générales afférentes notamment aux servitudes de mixité sociale et aux risques délimités au plan de zonage, telles que définies au titre I - Dispositions Générales.

## **ARTICLE UB3 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1. Accès**

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

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

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

### **3.2. Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.

## **ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction le requérant doit être raccordée au réseau public communal de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

## **4.2. Assainissement**

### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines doit être raccordée au réseau public communal d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement réglementaire.

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

### **b) Eaux pluviales**

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

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

Les aménagements devront respecter les volumes de rétention et les débits de rejet maximum précisés dans les dispositions afférentes à l'assainissement pluvial, telles que définies au titre I des Dispositions Générales.

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

## **4.3 - Réseaux divers**

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

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques, doivent être réalisés en souterrain.

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

Sans objet.

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

### **6.1. Sauf indication graphique contraire, les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de :**

- 50 mètres de l'axe de l'A51,
- 10 mètres de l'alignement des routes départementales ;
- 4 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou projetées.

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

- dans le secteur UBp, où les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ;
- dans les secteurs UBe,, où les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 4 mètres de toutes les voies et emprises publiques existantes ou projetées ;
- pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics

(transformateur EDF, poste de refoulement...);

- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel ;
- pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades existantes et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la Surface de Plancher située dans la marge de recul imposée par rapport la voie.

### **6.3. Implantation des piscines :**

Les piscines non couvertes, y compris les plages et margelles, doivent être situées à une distance d'au moins 2 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

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

### **7.1. Les constructions doivent s'implanter en respectant les règles suivantes :**

Les bâtiments doivent être implantés en retrait des limites séparatives, 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, l'implantation sur la limite séparative est admise pour :

- les constructions dont la hauteur, mesurée sur la limite, n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit ;
- les constructions qui s'adossent à une construction de dimensions équivalentes sur la parcelle voisine ;
- les constructions implantées dans les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

### **7.2. Des implantations différentes peuvent être admises :**

- dans le secteur UBe où les bâtiments peuvent être implantés sur la limite séparative ou en retrait d'au moins 4 mètres de la limite séparative ;
- pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...);
- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel ;
- pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades existantes et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la Surface de Plancher située dans la marge de recul imposée par la voie.

## **7. Implantation des piscines**

Les piscines non couvertes, y compris les plages et margelles, doivent être situées à une distance d'au moins 2 mètres des limites séparatives, sauf configuration particulière liée à la topographie du terrain ou à la forme de la parcelle.

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

Non réglementé.

## ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- 30% de la superficie de l'unité foncière dans la zone UB ;
- 20% de la superficie de l'unité foncière dans les secteurs UB2 et UB2\* ;
- 15% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UB3.

L'emprise au sol est portée à 50% de la superficie de l'unité foncière pour les constructions à usage de commerce, service, industrie ou entrepôt.

L'emprise au sol n'est pas réglementée dans les secteurs UBe, UB1 et UB1\*.

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Conditions de mesure

La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel (avant travaux), ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

### 10.2. Hauteur maximale

Dans la zone UB et ses secteurs, à l'exclusion des secteurs UBe, UB1\* et UB2\*, la hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres, cette hauteur étant portée à 9 mètres pour les CINASPIC.

Toutefois, dans les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions pourront atteindre une hauteur de 9 mètres dans les conditions définies par l'orientation d'aménagement et de programmation relative au secteur.

Dans le sous-secteur UB1\*, la hauteur des constructions ne pourra excéder 5,5 mètres (7 mètres au faîtage) pour l'habitation, 5,50 mètres au faîtage pour les annexes accolées à l'habitation. Les annexes séparées de l'habitation ne peuvent être surélevées.

Dans le sous-secteur UB2\*, la hauteur des constructions ne pourra excéder 3,5 mètres.

Dans le secteur UBe, la hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres.

### 10.3. Des hauteurs différentes peuvent être admises

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (électricité, gaz, assainissement, télécommunications...).



## **ARTICLE UB 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS**

### **11.1. Aspect général**

Les constructions sur toutes leurs faces doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.

Les constructions devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit. Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

### **11.2. Façades, revêtements**

Les façades doivent être traitées avec simplicité.

Les balcons ne sont pas autorisés sur les voies publiques. Dans les autres cas, les balcons ne pourront excéder 1 mètre à compter du nu de la façade et devront privilégier la réalisation de garde-corps avec une armature métallique. Dans tous les cas, les garde-corps pleins sont proscrits.

### **11.3. Les ouvertures**

Les volets battants seront persiennés ou pleins, sans barre ni écharpe. Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur.

### **11.4. Les couvertures**

Les couvertures seront simples, généralement à deux pentes opposées. Leur inclinaison sera égale à celle des constructions avoisinantes sans pouvoir excéder 35 %. Les couvertures doivent être exécutées en tuile rondes « canal » ou assimilées. Les tuiles plates mécaniques sont interdites. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur.

Toutefois, d'autres conceptions de couverture sont admises sous condition de répondre à des objectifs d'économie d'énergie, de développement durable, de qualité architecturale ou pour des motifs d'intérêt général.

Dans le cas d'une toiture-terrace partielle et intégrée dans la toiture en pente, le revêtement de protection sera en terre cuite.

Les châssis, verrières et éléments nécessaires pour capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnancement par rapport aux ouvertures de la façade, etc). Les capteurs solaires et cellules photovoltaïques seront localisés en fonction des ouvertures des façades.

### **11.5. Éléments de superstructure**

La hauteur des éléments de superstructure ne doit pas dépasser 2 mètres. Leur organisation architecturale doit être étudiée en harmonie avec l'architecture du projet.

### **11.6. Les devantures**

Les devantures doivent s'intégrer au mieux dans leur environnement, en tenant compte du bâtiment concerné et de l'aspect général de la voie.

### **11.7. Les clôtures**

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et l'environnement existant. Les murs en pierre existants devront, dans la mesure du possible, être préservés, sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

Les clôtures à l'alignement seront constituées :

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1 mètre, et surmonté d'une grille en ferronnerie, la hauteur totale (mur + grille) ne pouvant excéder 2,20 mètres,
- soit d'une haie végétale épaisse, éventuellement doublée d'un grillage, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'une haie végétale épaisse, éventuellement doublée d'un grillage, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.

L'enduit des clôtures maçonnées sera gratté ou frotassé fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants, à condition qu'ils s'harmonisent avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées ou intégrés à la haie.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

### **11.8. Les éléments techniques**

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies et emprises publiques (dispositions sur une façade non visible, intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural en allège au nu de la façade) ;
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions ;
- les antennes paraboliques devront être traitées en harmonie avec la façade sur laquelle elles se situent (couleurs...). Lorsque les constructions comportent plus de deux logements, les antennes de réception de télévision, y compris les paraboles, devront être collectives.

### **11.9. Dispositions particulières**

Les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage doivent respecter les dispositions de l'article DG5 des dispositions générales du présent règlement.

## **ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

Le stationnement est interdit sur les voies d'accès et de desserte.

Il est imposé :

- 2,5 places par logement pour les constructions à usage d'habitation, excepté pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, pour lesquelles il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement ;
- 1 place par 15 m<sup>2</sup> de superficie de plancher pour les constructions à usage de bureaux ou de service,
- 1 place par chambre pour les constructions à usage hôtelier,
- 1 place pour 4 lits pour les constructions à usage d'hébergement de personnes âgées (EHPAD, ...),
- 1 place pour 2 lits pour les constructions à usage d'établissements de santé (hôpitaux, cliniques),
- 2 places et demie par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
- 2 places par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les constructions à usage de commerce dont la superficie de plancher est inférieure à 400 m<sup>2</sup>,
- 8 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage de commerce non alimentaire dont la superficie de plancher est supérieure à 400 m<sup>2</sup>,
- 10 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage de commerce alimentaire dont la superficie de plancher est supérieure à 400 m<sup>2</sup>,
- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'artisanat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de la fréquentation.

## **ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **13.1. Dispositions générales**

Les espaces libres désignent tout espace non imperméabilisé.

Les espaces libres de construction devront être plantés d'arbres. Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées. Les haies végétales naturelles doivent être, dans la mesure du possible, conservées.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige avec une hauteur minimale de 2 mètres pour 2 places de stationnement.

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

Les espaces libres de construction devront être plantés d'arbres. Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées.

Les éléments paysagers protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage doivent respecter les dispositions de l'article DG5 des dispositions générales du présent règlement.

### **13.2. Espaces verts**

La surface des espaces libres traités en espaces verts de pleine terre doit être supérieure à :

- 50% de la superficie totale du terrain dans la zone UB ;
- 60% de la superficie totale du terrain dans les secteurs UB2 et UB2\* ;
- 65% de la superficie totale du terrain dans le secteur UB3.

Toutefois, ce coefficient est réduit à 30% de la superficie de l'unité foncière pour les constructions à usage de commerce, service, industrie ou entrepôt.

La surface des espaces libres traités en espaces verts de pleine terre n'est pas réglementée dans les secteurs UBe, UB1 et UB1\*.

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

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, habitat groupé,...), le traitement paysager de l'ensemble participera à la qualité esthétique et fonctionnelle de l'opération. Ces aménagements devront concourir à la gestion des eaux de ruissellement sous forme de technique alternative (noues plantées, espaces de rétention,...) et représenteront a minima 20 % de la surface du terrain de l'opération.

### **ARTICLE UB 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé.

## CHAPITRE 3 - ZONE UC

**La zone UC** est la zone urbaine de « campagne ». Il s'agit de secteurs déjà urbanisés au sens de l'article R.123-5 du code de l'urbanisme, dans lesquels il n'est pas prévu à court ou moyen terme la réalisation d'équipements publics ou le renforcement d'équipements publics, lorsqu'ils existent. Le PLU accompagne l'évolution du bâti existant : seules sont autorisés l'extension des constructions existantes et leurs annexes ainsi que le changement de destination compatible avec la vocation dominante d'habitat de la zone.

La zone UC comprend le **secteur UC1**

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UC sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.*

### ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nouvelles à usage d'habitation,
- les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées, etc...),
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UC2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les terrains aménagés en vue de recevoir des résidences mobiles ou des résidences démontables, constituant l'habitat saisonnier ou permanent de leurs utilisateurs, ou encore des habitations légères de loisirs,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les campings,
- le stationnement des résidences mobiles,
- les parcs d'attractions,
- tous travaux susceptibles de compromettre les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments identifiés par une étoile sur le plan de zonage, qui doivent respecter les dispositions de l'article DG5 des dispositions générales du présent règlement.

## ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve :
  - . que l'extension n'excède pas 30% de surface de plancher existante à la date d'entrée en vigueur du PLU,
  - . que la surface de plancher totale après extension n'excède pas 240 m<sup>2</sup>,
  - . de ne pas compromettre la qualité paysagère de la zone.
- l'extension des constructions lorsqu'elle est réalisée en sous-sol et constitue une dépendance enterrée et aveugle. La surface de plancher de cette extension en sous-sol ne pourra dépasser 50 % de la SDP de la construction existante à la date d'entrée en vigueur du PLU.
- la création d'au maximum un bâtiment annexe à l'habitation dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface (non constitutive de surface de plancher) à la date d'entrée en vigueur du PLU et d'une piscine.
- le changement de destination des constructions existantes dès lors que celui-ci est compatible avec la vocation de cette zone à dominante d'habitat.

Les autorisations d'urbanisme sont également conditionnées au respect des dispositions générales afférentes notamment aux servitudes de mixité sociale et aux risques délimités au plan de zonage, telles que définies au titre I - Dispositions Générales.

## ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 3.1. Accès

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

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

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

### 3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.

## **ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction le requérant doit être raccordée au réseau public communal de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public communal d'eau potable, les constructions ou installations peuvent être alimentées par un autre moyen respectant les réglementations en vigueur et possédant un dispositif de potabilisation aux normes.

### **4.2. Assainissement**

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public communal d'assainissement de caractéristiques suffisantes, s'il existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les extensions des constructions existantes et annexes sera autorisée si le dispositif autonome est conforme à la réglementation en vigueur et dispose d'une capacité suffisante.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement réglementaire.

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

#### b) Eaux pluviales

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

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

Les aménagements devront respecter les volumes de rétention et les débits de rejet maximum précisés dans les dispositions afférentes à l'assainissement pluvial, telles que définies au titre I des Dispositions Générales.

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

### **4.3 - Réseaux divers**

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

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques, doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

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

### Dans la zone UC, à l'exclusion du secteur UC1 :

**6.1. Sauf indication graphique contraire, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :**

- 10 mètres de l'alignement des routes départementales ;
- 4 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou projetées.

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

- pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...);
- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel ;
- pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades existantes et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la Surface de Plancher située dans la marge recul imposée par la voie.

**6.3. Implantation des piscines :**

Les piscines non couvertes, y compris les plages et margelles, doivent être situées à une distance d'au moins 2 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

### Dans le secteur UC1 :

**6.4.** Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...).

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

### Dans la zone UC, à l'exclusion du secteur UC1 :

**7.1. Les constructions doivent s'implanter en respectant les règles suivantes :**

Les bâtiments doivent être implantés en retrait des limites séparatives, 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, l'implantation sur la limite séparative est admise pour :

- pour les constructions dont la hauteur, mesurée sur la limite, n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit ;
- les constructions qui s'adossent à une construction de dimensions équivalentes sur la parcelle voisine.

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

- pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...);
- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction



- existante située à une distance moindre, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel ;
- pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades existantes et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la Surface de Plancher située dans la marge recul imposée par la voie.

### **7.3. Implantation des piscines**

Les piscines non couvertes y compris les plages et margelles doivent être situées à une distance d'au moins 2 mètres des limites séparatives sauf configuration particulière liée à la topographie du terrain ou à la forme de la parcelle.

### **7.4. Dans le secteur UC1 :**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, 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 6 mètres. Cette distance est réduite à 1,90 mètres pour les constructions annexes.

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

Non réglementé.

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

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10% de la superficie de l'unité foncière.

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

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

La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel (avant travaux), ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

### **10.2. Hauteur maximale**

#### **Dans la zone UC, à l'exclusion du secteur UC1 :**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres (3,50 mètres pour les annexes à l'habitation).

#### **Dans le secteur UC1 :**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 8 mètres à l'égout et 10 mètres au faitage (3,00 mètres à l'égout pour les annexes à l'habitation) dans le secteur UC1.

### **10.3. Des hauteurs différentes peuvent être admises**

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (électricité, gaz, assainissement, télécommunications...).

## ARTICLE UC 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS

### 11.1. Aspect général

Les constructions sur toutes leurs faces doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.

Les constructions devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit. Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

### 11.2. Façades, revêtements

Les façades doivent être traitées avec simplicité.

Les balcons ne sont pas autorisés sur les voies publiques. Dans les autres cas, les balcons ne pourront excéder 1 mètre à compter du nu de la façade et devront privilégier la réalisation de garde-corps avec une armature métallique. Dans tous les cas, les garde-corps pleins sont proscrits.

### 11.3. Les ouvertures

Les volets battants seront persiennés ou pleins, sans barre ni écharpe. Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur.

### 11.4. Les couvertures

Les couvertures seront simples, généralement à deux pentes opposées. Leur inclinaison sera égale à celle des constructions avoisinantes sans pouvoir excéder 35 %. Les couvertures doivent être exécutées en tuile rondes « canal » ou assimilées. Les tuiles plates mécaniques sont interdites. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur.

Toutefois, d'autres conceptions de couverture sont admises sous condition de répondre à des objectifs d'économie d'énergie, de développement durable, de qualité architecturale ou pour des motifs d'intérêt général.

Dans le cas d'une toiture-terrasse partielle et intégrée dans la toiture en pente, le revêtement de protection sera en terre cuite.

Les châssis, verrières et éléments nécessaires pour capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnancement par rapport aux ouvertures de la façade, etc). Les capteurs solaires et cellules photovoltaïques seront localisés en fonction des ouvertures des façades.

### 11.5. Éléments de superstructure

La hauteur des éléments de superstructure ne doit pas dépasser 2 mètres. Leur organisation architecturale doit être étudiée en harmonie avec l'architecture du projet.

### **11.6. Les devantures**

Les devantures doivent s'intégrer au mieux dans leur environnement, en tenant compte du bâtiment concerné et de l'aspect général de la voie.

### **11.7. Les clôtures**

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et l'environnement existant. Les murs en pierre existants devront, dans la mesure du possible, être préservés, sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

#### Dans la zone UC, à l'exclusion du secteur UC 1 :

Les clôtures à l'alignement et en limites séparatives seront constituées d'une haie végétale, éventuellement doublée d'un grillage, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront intégrés à la haie.

#### Dans la le secteur UC 1 :

Les clôtures à l'alignement seront constituées :

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur comprise maximale de 0,50 mètre, et surmonté d'une grille ou d'un grillage, la hauteur totale (mur + grille/grillage) devant être comprise entre 1,50 et 1,70 mètre ;
- soit d'une haie végétale épaisse d'une hauteur maximale de 1,70 mètre.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'une haie végétale épaisse et/ou d'un grillage, la hauteur totale ne pouvant excéder 1,70 mètre.

### **11.8. Les éléments techniques**

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies et emprises publiques (dispositions sur une façade non visible, intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural en allège au nu de la façade) ;
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions ;
- les antennes paraboliques devront être traitées en harmonie avec la façade sur laquelle elles se situent (couleurs...). Lorsque les constructions comportent plus de deux logements, les antennes de réception de télévision, y compris les paraboles, devront être collectives ;
- les citernes (gaz, mazout,...), récupérateurs d'eau de pluie, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles du domaine public.

### **11.9. Dispositions particulières**

Les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage doivent respecter les dispositions de l'article DG5 des dispositions générales du présent règlement.

## **ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

Le stationnement est interdit sur les voies d'accès et de desserte.

Il est imposé 2,5 places par logement pour les constructions à usage d'habitation, excepté pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat pour lesquelles il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement au maximum.

## **ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **13.1. Dispositions générales**

Les espaces libres désignent tout espace non imperméabilisé.

Les espaces libres de construction devront être plantés d'arbres. Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées. Les haies végétales naturelles doivent être, dans la mesure du possible, conservées.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige avec une hauteur minimale de 2 mètres pour deux places de stationnement.

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

Les espaces libres de construction devront être plantés d'arbres. Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées.

Les éléments paysagers protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage doivent respecter les dispositions de l'article DG5 des dispositions générales du présent règlement.

### **13.2. Espaces verts**

La surface des espaces libres traités en espaces verts de pleine terre doit être supérieure à 80% de la superficie totale du terrain.

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

## **ARTICLE UC 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE UC 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D’INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé.

## CHAPITRE 4 - ZONE UR

**La zone UR** est la zone urbaine de « rattrapage ». Il s'agit de secteurs déjà urbanisés au sens de l'article R.123-5 du code de l'urbanisme, dont la desserte par l'assainissement collectif permet d'accueillir quelques constructions en comblement de dents creuses.

La zone UR comprend un **secteur UR1**.

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UR sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.*

### ARTICLE UR 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées, etc...),
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UR2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les terrains aménagés en vue de recevoir des résidences mobiles ou des résidences démontables, constituant l'habitat saisonnier ou permanent de leurs utilisateurs, ou encore des habitations légères de loisirs,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les campings,
- le stationnement des résidences mobiles,
- les parcs d'attractions,
- tous travaux susceptibles de compromettre les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments identifiés par une étoile sur le plan de zonage, qui doivent respecter les dispositions de l'article DG5 des dispositions générales du présent règlement.

### ARTICLE UR 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation sous réserve des conditions suivantes :
  - . la surface de plancher totale des constructions, y compris les surfaces existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU, ne doit pas excéder 240 m<sup>2</sup>,
  - . ne pas compromettre la qualité paysagère de la zone.

Toutefois, en l'absence d'une desserte satisfaisante, seule l'extension des constructions à usage d'habitation existantes pourra être autorisée, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'entrée en vigueur du PLU, et à condition que la surface de plancher totale après extension n'excède pas 240 m<sup>2</sup>.

- L'extension des constructions lorsqu'elle est réalisée en sous-sol et constitue une dépendance enterrée et aveugle. La surface de plancher de cette extension en sous-sol ne pourra dépasser 50 % de la SDP de la construction existante à la date d'entrée en vigueur du PLU.
- la création d'au maximum un bâtiment annexe à l'habitation dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface (non constitutive de surface de plancher) à la date d'entrée en vigueur du PLU et d'une piscine.
- Le changement de destination des constructions existantes dès lors que celui-ci est compatible avec la vocation de cette zone à dominante d'habitat.

Les autorisations d'urbanisme sont également conditionnées au respect des dispositions générales afférentes notamment aux servitudes de mixité sociale et aux risques délimités au plan de zonage, telles que définies au titre I - Dispositions Générales.

## **ARTICLE UR 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1. Accès**

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

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

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

### **3.2. Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.

## **ARTICLE UR 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction le requérant doit être raccordée au réseau public communal de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public communal d'eau potable, les constructions ou installations peuvent être alimentées par un autre moyen respectant les réglementations en vigueur et possédant un dispositif de potabilisation aux normes.

## 4.2. Assainissement

### a) Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public communal d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement réglementaire.

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

### b) Eaux pluviales

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

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

Les aménagements devront respecter les volumes de rétention et les débits de rejet maximum précisés dans les dispositions afférentes à l'assainissement pluvial, telles que définies au titre I des Dispositions Générales.

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

## 4.3 - Réseaux divers

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

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques, doivent être réalisés en souterrain.

## ARTICLE UR 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

### 6.1. Sauf indication graphique contraire, les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de :

- 10 mètres de l'alignement des routes départementales ;
- 4 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou projetées.

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

- pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...);
- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel ;



- pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades existantes et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la Surface de Plancher située dans la marge recul imposée par la voie.

### **6.3. Implantation des piscines :**

Les piscines non couvertes, y compris les plages et margelles, doivent être situées à une distance d'au moins 2 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

## **ARTICLE UR 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **7.1. Les bâtiments doivent s'implanter en respectant les règles suivantes :**

Les bâtiments doivent être implantés en retrait des limites séparatives, 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, l'implantation sur la limite séparative est admise pour :

- pour les constructions dont la hauteur, mesurée sur la limite, n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit ;
- les constructions qui s'adossent à une construction de dimensions équivalentes sur la parcelle voisine.

### **7.2. Des implantations différentes peuvent être admises :**

- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...);
- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel ;
- pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades existantes et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la Surface de Plancher située dans la marge recul imposée par la voie.

### **7. Implantation des piscines**

Les piscines non couvertes y compris les plages et margelles doivent être situées à une distance d'au moins 2 mètres des limites séparatives, sauf configuration particulière liée à la topographie du terrain ou à la forme de la parcelle.

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

Non réglementé.

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

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- 10% de la superficie de l'unité foncière dans la zone UR ;
- 5% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UR1.

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

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

La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel (avant travaux), ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

### **10.2. Hauteur maximale**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres (3,50 mètres pour les annexes à l'habitation).

### **10.3. Des hauteurs différentes peuvent être admises**

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (électricité, gaz, assainissement, télécommunications...).

## **ARTICLE UR 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS**

### **11.1. Aspect général**

Les constructions sur toutes leurs faces doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.

Les constructions devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit. Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

### **11.2. Façades, revêtements**

Les façades doivent être traitées avec simplicité.

Les balcons ne sont pas autorisés sur les voies publiques. Dans les autres cas, les balcons ne pourront excéder 1 mètre à compter du nu de la façade et devront privilégier la réalisation de garde-corps avec une armature métallique. Dans tous les cas, les garde-corps pleins sont proscrits.

### **11.3. Les ouvertures**

Les volets battants seront persiennés ou pleins, sans barre ni écharpe. Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur.

### **11.4. Les couvertures**

Les couvertures seront simples, généralement à deux pentes opposées. Leur inclinaison sera égale à celle des constructions avoisinantes sans pouvoir excéder 35 %. Les couvertures doivent être exécutées en tuile rondes « canal » ou assimilées. Les tuiles plates mécaniques sont interdites. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur.

Toutefois, d'autres conceptions de couverture sont admises sous condition de répondre à des objectifs d'économie d'énergie, de développement durable, de qualité architecturale ou pour des motifs d'intérêt général.

Dans le cas d'une toiture-terrace partielle et intégrée dans la toiture en pente, le revêtement de protection sera en terre cuite.

Les châssis, verrières et éléments nécessaires pour capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnancement par rapport aux ouvertures de la façade, etc). Les capteurs solaires et cellules photovoltaïques seront localisés en fonction des ouvertures des façades.

#### **11.5. Éléments de superstructure**

La hauteur des éléments de superstructure ne doit pas dépasser 2 mètres. Leur organisation architecturale doit être étudiée en harmonie avec l'architecture du projet.

#### **11.6. Les devantures**

Les devantures doivent s'intégrer au mieux dans leur environnement, en tenant compte du bâtiment concerné et de l'aspect général de la voie.

#### **11.7. Les clôtures**

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et l'environnement existant. Les murs en pierre existants devront, dans la mesure du possible, être préservés, sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

Les clôtures à l'alignement et en limites séparatives seront constituées d'une haie végétale, éventuellement doublée d'un grillage, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront intégrés à la haie.

#### **11.8. Les éléments techniques**

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies et emprises publiques (dispositions sur une façade non visible, intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural en allège au nu de la façade) ;
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions ;
- les antennes paraboliques devront être traitées en harmonie avec la façade sur laquelle elles se situent (couleurs...). Lorsque les constructions comportent plus de deux logements, les antennes de réception de télévision, y compris les paraboles, devront être collectives.
- les citernes (gaz, mazout,...), récupérateurs d'eau de pluie, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles du domaine public.

#### **11.9. Dispositions particulières**

Les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage doivent respecter les dispositions de l'article DG5 des dispositions générales du présent règlement.

## **ARTICLE UR 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

Le stationnement est interdit sur les voies d'accès et de desserte.

Il est imposé :

- 2,5 places par logement pour les constructions à usage d'habitation, excepté pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, pour lesquelles il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement au maximum;
- 1 place par 15 m<sup>2</sup> de superficie de plancher pour les constructions à usage de bureaux ou de service,
- 1 place par chambre pour les constructions à usage hôtelier,
- 1 place pour 4 lits pour les constructions à usage d'hébergement de personnes âgées (EHPAD, ...),
- 1 place pour 2 lits pour les constructions à usage d'établissements de santé (hôpitaux, cliniques),
- 2 places et demie par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de la fréquentation.

## **ARTICLE UR 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **13.1. Dispositions générales**

Les espaces libres désignent tout espace non imperméabilisé.

Les espaces libres de construction devront être plantés d'arbres. Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées. Les haies végétales naturelles doivent être, dans la mesure du possible, conservées.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige avec une hauteur minimale de 2 mètres pour deux places de stationnement.

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

Les espaces libres de construction devront être plantés d'arbres. Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées.

Les éléments paysagers protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage doivent respecter les dispositions de l'article DG5 des dispositions générales du présent règlement.

### **13.2. Espaces verts**

La surface des espaces libres traités en espaces verts de pleine terre doit être supérieure à 80% de la superficie totale du terrain.

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

#### **ARTICLE UR 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE UR 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UR 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé.

## CHAPITRE 5 - ZONE UE

La zone UE est destinée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Ces équipements servant l'intérêt général impliquent une réglementation spécifique.

Elle comprend un secteur UEt accueillant des équipements d'hébergements.

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UE sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.*

### ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière,
- les constructions à usage de commerce, de bureaux et d'habitations autres que celles mentionnées à l'article UE2,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées, etc...),
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UE2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les terrains aménagés en vue de recevoir des résidences mobiles ou des résidences démontables, constituant l'habitat saisonnier ou permanent de leurs utilisateurs, ou encore des habitations légères de loisirs,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les campings,
- le stationnement des résidences mobiles.

### ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les locaux à usage d'habitation sous réserve d'être liés et nécessaires à l'exploitation, la surveillance ou la gestion de l'équipement collectif autorisé.
- Les locaux à usage de commerce et de bureaux sous réserve d'être liés et nécessaires à l'exploitation et l'animation de l'équipement collectif autorisé.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation, enregistrement et déclaration liées à la vie quotidienne, sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale.
- Les constructions à usage d'hébergement liés aux activités touristiques et de loisirs dans le secteur UEt.

Les autorisations d'urbanisme sont également conditionnées au respect des dispositions générales afférentes notamment aux risques délimités au plan de zonage, telles que définies au titre I - Dispositions Générales.

## **ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1. Accès**

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

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

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

### **3.2. Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.

## **ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction le requérant doit être raccordée au réseau public communal de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **4.2. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public communal d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement réglementaire.

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

#### **b) Eaux pluviales**

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

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

Les aménagements devront respecter les volumes de rétention et les débits de rejet maximum précisés dans les dispositions afférentes à l'assainissement pluvial, telles que définies au titre I des Dispositions Générales.

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

#### **4.3 - Réseaux divers**

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

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques, doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

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

**6.1. Sauf indication graphique contraire, les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de :**

- 10 mètres de l'alignement des RD543 et RD9b ;
- 4 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou projetées.

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

- pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...).

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

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur la limite séparative,
- soit en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à la moitié de la différence de hauteur absolue maximale par rapport au terrain naturel entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, sans être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, des projets qui ne respectent pas ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction. L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées.



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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

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

La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel (avant travaux), ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

### **10.2. Hauteur maximale**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres.

### **10.3. Des hauteurs différentes peuvent être admises**

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (électricité, gaz, assainissement, télécommunications...).

## **ARTICLE UE 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS**

### **11.1. Aspect général**

Les constructions sur toutes leurs faces doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.

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

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

### **11.2. Façades - Revêtements**

Toutes les façades d'un bâtiment doivent être traitées avec simplicité.

### **11.3. Les couvertures**

Les couvertures seront simples, généralement à deux pentes opposées. Leur inclinaison sera égale à celle des constructions avoisinantes sans pouvoir excéder 35 %. Les couvertures doivent être exécutées en tuile rondes « canal » ou assimilées. Les tuiles plates mécaniques sont interdites. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur.

Toutefois, d'autres conceptions de couverture sont admises sous condition de répondre à des objectifs d'économie d'énergie, de développement durable, de qualité architecturale ou pour des motifs d'intérêt général.

Certaines couvertures en matériaux contemporains avec terrasse sont toutefois autorisées, si elles ne concernent qu'une faible partie de la construction.

### **11.3. Les clôtures**

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et l'environnement existant. Les murs en pierre existants devront, dans la mesure du possible, être préservés, sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

Les clôtures tant à l'alignement qu'en limites séparative seront constituées d'une haie végétale épaisse, éventuellement doublée d'un grillage.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées ou intégrés à la haie.

## **ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les besoins des stationnements doivent être satisfaits en fonction de la nature de l'équipement.

## **ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres désignent tout espace non imperméabilisé.

Les espaces libres de construction devront être plantés d'arbres. Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées. Les haies végétales naturelles doivent être, dans la mesure du possible, conservées.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige avec une hauteur minimale de 2 mètres pour deux places de stationnement.

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

## **ARTICLE UE 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé.



## CHAPITRE 6 - ZONE US

La zone **US** correspond à des secteurs urbanisés dédiés aux équipements et à l'hébergement lié à des activités touristiques, sportives et de loisir.

Elle comprend trois secteurs :

- le secteur **USg** est réservé à des équipements, activités et hébergement touristique liés au golf ;
- le secteur **USh** est réservé à l'accueil d'équipements et d'hébergement liés au centre hippique ;
- le secteur **USt** est réservé à l'accueil d'hébergement touristique ;

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone US sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.*

### ARTICLE US 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie, à l'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière,
- les constructions à usage de commerces, de bureaux et d'habitations autres que celles mentionnées à l'article US2,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées, etc...),
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'article US2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les terrains aménagés en vue de recevoir des résidences mobiles ou des résidences démontables, constituant l'habitat saisonnier ou permanent de leurs utilisateurs, ou encore des habitations légères de loisirs,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les campings,
- le stationnement des résidences mobiles.

### ARTICLE US 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### 2.1. Dans le secteur USg

Sont autorisés les équipements et activités liés au golf (club house, bureaux, réhabilitation et extension de bâtiments existants pour une destination de restauration ou d'hébergement...).

Les logements de fonction nécessaires à la surveillance et au gardiennage des constructions admises dans la zone sont autorisés à condition d'être intégrés au bâtiment principal.

## **2.2. Dans le secteur USh**

Sont autorisés à condition d'être liés et nécessaires au centre hippique :

- les locaux nécessaires à l'entraînement et à l'hébergement des chevaux de courses,
- les locaux à usage de bureaux et d'hébergement et d'enseignement des usagers.

## **2.3. Dans le secteur USt**

Les locaux à usage de bureaux et d'hébergement intégrés à la résidence de tourisme.

## **2.3 Dans l'ensemble de la zone US et ses secteurs**

Les autorisations d'urbanisme sont également conditionnées au respect des dispositions générales afférentes notamment aux risques délimités au plan de zonage, telles que définies au titre I - Dispositions Générales.

## **ARTICLE US 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1. Accès**

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

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

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

### **3.2. Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.

## **ARTICLE US 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction le requérant doit être raccordée au réseau public communal de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Toutefois, dans le secteur USh, toute construction le requérant peut être raccordée au réseau privé et à la station de potabilisation existants, sous réserve de leur capacité et de leur conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique) dûment justifiées.

## 4.2. Assainissement

### a) Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public communal d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Toutefois, dans le secteur USh, toute construction le requérant doit être raccordée au réseau de collecte et à la station de traitement existants, sous réserve de leur capacité et de leur conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur dûment justifiées.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement réglementaire.

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

### b) Eaux pluviales

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

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

Les aménagements devront respecter les volumes de rétention et les débits de rejet maximum précisés dans les dispositions afférentes à l'assainissement pluvial, telles que définies au titre I des Dispositions Générales.

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

## 4.3 - Réseaux divers

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

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques, doivent être réalisés en souterrain.

## ARTICLE US 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

**6.1. Sauf indication graphique contraire, les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou projetées.**

**6.2. Des implantations différentes peuvent être admises** pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...).

## **ARTICLE US 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur la limite séparative,
- soit en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à la moitié de la différence de hauteur absolue maximale par rapport au terrain naturel entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, sans être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, des projets qui ne respectent pas ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction. L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées.

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

Non réglementé.

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

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- 15% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur USg,
- 10% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur USh,
- 30% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur USt.

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

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

La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel (avant travaux), ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

### **10.2. Hauteur maximale**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 8 mètres.

### **10.3. Des hauteurs différentes peuvent être admises**

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (électricité, gaz, assainissement, télécommunications...).



## **ARTICLE US 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS**

### **11.1. Aspect général**

Les constructions sur toutes leurs faces doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.

Les constructions devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

### **11.2. Façades, revêtements**

Les façades doivent être traitées avec simplicité.

Les balcons ne sont pas autorisés sur les voies publiques. Dans les autres cas, les balcons ne pourront excéder 1 mètre à compter du nu de la façade et devront privilégier la réalisation de garde-corps avec une armature métallique. Dans tous les cas, les garde-corps pleins sont proscrits.

### **11.3. Les ouvertures**

Les volets battants seront persiennés ou pleins, sans barre ni écharpe. Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur.

### **11.4. Les couvertures**

Les couvertures seront simples, généralement à deux pentes opposées. Leur inclinaison sera égale à celle des constructions avoisinantes sans pouvoir excéder 35 %. Les couvertures doivent être exécutées en tuile rondes « canal » ou assimilées. Les tuiles plates mécaniques sont interdites. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur.

Toutefois, d'autres conceptions de couverture sont admises sous condition de répondre à des objectifs d'économie d'énergie, de développement durable, de qualité architecturale ou pour des motifs d'intérêt général.

Dans le cas d'une toiture-terrace partielle et intégrée dans la toiture en pente, le revêtement de protection sera en terre cuite.

Les châssis, verrières et éléments nécessaires pour capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnancement par rapport aux ouvertures de la façade, etc). Les capteurs solaires et cellules photovoltaïques seront localisés en fonction des ouvertures des façades.

### **11.5. Éléments de superstructure**

La hauteur des éléments de superstructure ne doit pas dépasser 2 mètres. Leur organisation architecturale doit être étudiée en harmonie avec l'architecture du projet.

### **11.6. Les clôtures**

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et l'environnement existant. Les murs en pierre existants devront, dans la mesure du possible, être préservés, sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

Les clôtures à l'alignement et en limites séparatives seront constituées d'une haie végétale, éventuellement doublée d'un grillage, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront intégrés à la haie.

#### **11.7. Les éléments techniques**

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies et emprises publiques (dispositions sur une façade non visible, intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural en allège au nu de la façade) ;
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions ;
- les antennes paraboliques devront être traitées en harmonie avec la façade sur laquelle elles se situent (couleurs...). Lorsque les constructions comportent plus de deux logements, les antennes de réception de télévision, y compris les paraboles, devront être collectives.
- les citernes (gaz, mazout,...), récupérateurs d'eau de pluie, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles du domaine public.

### **ARTICLE US 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

Le stationnement est interdit sur les voies d'accès et de desserte.

Il est imposé deux places par logement pour les constructions à usage d'habitation, excepté pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, pour lesquelles il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.

### **ARTICLE US 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres désignent tout espace non imperméabilisé.

Les espaces libres de construction devront être plantés d'arbres. Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées. Les haies végétales naturelles doivent être, dans la mesure du possible, conservées.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige avec une hauteur minimale de 2 mètres pour deux places de stationnement.

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

### **ARTICLE US 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE US 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE US 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé.

# CHAPITRE 7 - ZONE UZ

La zone UZ regroupe les zones et sites d'activités économiques existants (bureaux, commerces, entrepôt, artisanat...).

Elle comprend les secteurs UZa et UZb.

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UZ sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.*

## ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

### 1.1. Sont interdits dans la zone UZ et le secteur UZa :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UZ 2,
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées, etc...),
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les terrains aménagés en vue de recevoir des résidences mobiles ou des résidences démontables, constituant l'habitat saisonnier ou permanent de leurs utilisateurs, ou encore des habitations légères de loisirs,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les campings,
- le stationnement des résidences mobiles,
- les parcs d'attractions.

### 1.2. Sont, en outre, interdits dans le secteur UZa :

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier et de restauration ;
- les constructions à usage de bureaux et de commerce, autres que celles mentionnées à l'article UZ 2.

### 1.3. Sont, en outre, interdits dans le secteur UZb :

- Les constructions à usage exclusif de commerce.

## **ARTICLE UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient nécessaires à la surveillance (gardiennage) de l'activité et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le logement de fonction sera intégré dans le volume du bâtiment principal, sauf impossibilité technique.
- les aires de stationnement.
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques d'intérêt public (téléphone...).
- les extensions mesurées des constructions existantes à usage d'habitation sans pouvoir excéder 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- les travaux de confortation et de réhabilitation des immeubles bâtis existants.
- dans le secteur UZa, les constructions à usage d'activité liées à une activité existante dans la zone.

Les autorisations d'urbanisme sont également conditionnées au respect des dispositions générales afférentes notamment aux risques délimités au plan de zonage, telles que définies au titre I - Dispositions Générales.

## **ARTICLE UZ 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1. Accès**

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

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

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

Dans tous les cas, la création d'accès direct sur l'A51 est interdite.

### **3.2. Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.

Les voies privées intérieures à l'opération se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE UZ 4 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction le requérant doit être raccordée au réseau public communal de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes lorsqu'il existe.

Excepté dans le secteur UZb, en l'absence de réseau public communal, les constructions ou installations peuvent être alimentées par un autre moyen (captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur) respectant les réglementations en vigueur et possédant un dispositif de potabilisation aux normes.

### **4.2. Assainissement**

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public communal d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Excepté dans le secteur UZb, en l'absence de réseau public, les constructions devront être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et d'une capacité suffisante.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement réglementaire.

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

#### b) Eaux pluviales

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

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

Les aménagements devront respecter les volumes de rétention et les débits de rejet maximum précisés dans les dispositions afférentes à l'assainissement pluvial, telles que définies au titre I des Dispositions Générales.

### **4.3 - Réseaux divers**

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

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques, doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE UZ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

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

### 6.1. Sauf indication graphique contraire, les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de :

- 40 mètres de l'axe de l'A51 ; cette distance étant portée à 50 mètres lorsqu'il s'agit d'une construction à usage d'habitation ;
- 10 de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou projetées.

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

- pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...);
- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel ;
- pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades existantes et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la Surface de Plancher située dans la marge recul imposée par la voie.

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

### 7.1. Les bâtiments doivent s'implanter en respectant les règles suivantes :

Les bâtiments doivent être implantés en retrait des limites séparatives, de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

### 7.2. Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...);
- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel ;
- pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades existantes et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la Surface de Plancher située dans la marge recul imposée par la voie.

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

Non réglementé.

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

L'emprise au sol des bâtiments (non compris les ouvrages enterrés) ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière dans la zone UZ et le secteur UZa.

Dans le secteur Uzb, l'emprise au sol totale des bâtiments est limitée à 15%. L'emprise au sol à usage commercial ou de service ne peut excéder 10% de l'unité foncière.

Cette règle est sans objet pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...).

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

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

La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel (avant travaux), ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

### **10.2. Hauteur maximale**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres dans la zone UZ et le secteur UZa, 7 mètres dans le secteur UZb.

### **10.3. Des hauteurs différentes peuvent être admises**

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (électricité, gaz, assainissement, télécommunications...).

## **ARTICLE UZ 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS**

### **11.1. Aspect général**

Les constructions sur toutes leurs faces doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.

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

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

Sont interdites toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

### **11.2. Façades - Revêtements**

Toutes les façades d'un bâtiment doivent être traitées avec simplicité.

### **11.3. Les couvertures**

Elles doivent être recouvertes de matériaux non brillants et de teinte naturelle.



#### **11.4. Les superstructures techniques**

Elles doivent être regroupées dans un ou plusieurs éléments bâtis, traités en harmonie avec l'ensemble du bâtiment, les façades et l'environnement immédiat.

#### **11.5. Les clôtures**

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et l'environnement existant. Les murs en pierre existants devront, dans la mesure du possible, être préservés, sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

Les clôtures à l'alignement et en limites séparatives seront d'un grillage de teinte sombre, éventuellement doublé d'une haie, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront intégrés à la façade du bâtiment ou à la haie.

#### **11.6. Les éléments techniques**

Afin de limiter leur impact visuel :

- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions ;
- les citernes (gaz, mazout,...), récupérateurs d'eau de pluie, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles du domaine public ;
- sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur...) doivent être intégrées aux constructions ;
- les locaux techniques ou de stockage des déchets, indépendants, doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte ;
- les aires de stationnement ainsi que les surfaces de stockage et de manutention sont localisées prioritairement à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain.

### **ARTICLE UZ 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

Le stationnement est interdit sur les voies d'accès et de desserte.

Il est imposé :

- 1 place par 15 m<sup>2</sup> de superficie de plancher pour les constructions à usage de bureaux ou de service,
- 1 place par chambre pour les constructions à usage hôtelier,
- 1 place pour 4 lits pour les constructions à usage d'hébergement de personnes âgées (EHPAD, ...),
- 1 place pour 2 lits pour les constructions à usage d'établissements de santé (hôpitaux, cliniques),
- 1 places et demie par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
- 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les constructions à usage de commerce dont la superficie de plancher est inférieure ou égale à 400 m<sup>2</sup>,
- 10 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les constructions à usage de commerce alimentaire dont la superficie de plancher est supérieure à 400 m<sup>2</sup> ;

- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface pour les constructions à usage d'artisanat ou d'industrie ;
- 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface pour les constructions à usage d'entrepôt.

## **ARTICLE UZ 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **13.1. Verdissement et paysagement des espaces libres**

Les espaces libres désignent tout espace non imperméabilisé.

20 % de la superficie des terrains doivent être traités en espace vert dans la zone UZ et le secteur UZa et 50% dans le secteur UZb, composé d'un minimum de 20% d'espaces verts de pleine terre. Au moins la moitié des espaces verts en pleine terre requis doit être complantée d'arbres de haute tige d'une hauteur minimale de 3 mètres.

Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées. Les haies végétales naturelles doivent être, dans la mesure du possible, conservées.

Des aménagements paysagers doivent accompagner les installations et aires techniques autorisées dans la zone. Ils seront composés d'essences locales et diversifiées

### **13.2. Intégration des aires de stationnement**

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

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés sont traitées comme des terrasses accessibles ou plantées. Les dalles des toitures des parkings ou équipements en rez-de-chaussée, si elles sont attenantes à une construction plus haute, sont revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel. Les parties plantées des dalles doivent recevoir une hauteur de terre végétale d'au moins 80 cm.

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

## **ARTICLE UZ 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE UZ 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE UZ 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé.

## CHAPITRE 8 - ZONE Uz

La zone Uz correspond à la Zone d'Aménagement Concerté de Grande Campagne, secteur d'activités commerciales et tertiaires.

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone Uz sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.*

### ARTICLE Uz 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article Uz 2.

### ARTICLE Uz 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes à condition de s'inscrire dans le programme d'aménagement de la ZAC de Grande Campagne :

- Les bâtiments à usage commercial (ventes-dépôts) et à usage tertiaire (bureaux, hôtels, etc.).
- Les constructions ou installations destinées à des activités artisanales.
- Les constructions à usage d'habitation, dont la présence est justifiée pour assurer le fonctionnement des établissements et services de la zone, à condition que ces logements soient intégrés aux bâtiments destinés aux différentes activités et qu'ils ne dépassent pas 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les installations classées nécessaires à la vocation commerciale de la zone.

Les autorisations d'urbanisme sont également conditionnées au respect des dispositions générales afférentes notamment aux risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage, telles que définies au titre I des Dispositions Générales.

### ARTICLE Uz 3 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3.1. Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées.

Les seuls accès autorisés aux voiries publiques sont ceux figurant sur les documents graphiques.

#### 3.2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

## **ARTICLE Uz 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Eau potable**

Tout établissement, toute installation, doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

Néanmoins, le réseau contre l'incendie pourra être raccordé au réseau du Canal de Provence existant sur place, avec l'accord des services de sécurité.

### **4.2. Assainissement**

#### a) Eaux usées

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées doivent être évacuées dans un réseau d'égout public après un prétraitement approprié, si nécessaire.

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages récepteurs existants sur l'ensemble du site de Plan de Campagne, qui se déversent dans le ruisseau de Baoum Baragne.

Un ensemble de bassins de rétention paysagé et interconnecté figure sur les documents graphiques, avec des possibilités de variante pour constructions existantes.

Les aménagements devront respecter les volumes de rétention et les débits de rejet maximum précisés dans les dispositions afférentes à l'assainissement pluvial, telles que définies au titre I des Dispositions Générales.

Les bassins paysagers seront aménagés d'une part par des plantations d'arbres d'une hauteur minimum de 2 mètres, avec une densité de 1 arbre pour 50 m<sup>2</sup> de surface de rétention et, d'autre part, par un traitement du sol avec apport de terre végétale et plantations diverses.

## **ARTICLE Uz 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées à au moins :

- 25 mètres de l'axe de la RD 6 ;
- 10 mètres de l'alignement de la RD543 ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou projetées ;
- 5 mètres de la limite d'emprise du bassin de rétention paysager longeant l'épine dorsale sud.

## **ARTICLE Uz - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point des bâtiments au point le plus proche de la limite séparative doit être égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 5 mètres, sans être inférieure à 5 mètres.

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

Cette implantation se fera afin d'assurer la bonne circulation des véhicules de sécurité incendie, la distance minimum étant fixée à 8 mètres.

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

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale du terrain.

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

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

La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

### **10.2. Hauteur maximale**

La hauteur des bâtiments à l'égout de la toiture ne doit pas être supérieure à 13 mètres pour toutes les nouvelles constructions. Des adaptations sont toutefois possibles pour les éléments ponctuels de superstructures tels que cheminée, portiques, enseignes, etc., dont la hauteur peut atteindre 18 mètres.

## **ARTICLE Uz 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS**

### **11.1. Aspect général**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas 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.

### **11.2. En limite d'unités foncières**

Les clôtures ne sont pas obligatoires et en cas de réalisation, elles se feront obligatoirement sous formes d'espaces verts paysagés et plantés d'une largeur minimum de 3 mètres, avec éventuellement utilisation en bassin de rétention des eaux pluviales telle que défini à l'article Uz 4.

### **11.3. A l'intérieur des unités foncières**

Des clôtures pourront être réalisées à l'intérieur des unités foncières pour la protection des biens : elles prendront la forme de clôtures grillagées doublées d'une haie de végétaux.

## ARTICLE Uz 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

La superficie totale affectée au stationnement, y compris voies d'accès, ne doit pas être inférieure aux normes suivantes :

- Pour les constructions à usage tertiaire (y compris les bâtiments publics) : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher.
- Pour les établissements artisanaux, une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les bâtiments à usage de commerces, dont les besoins en parking sont plus importants, les normes sont les suivantes :
  - . pour les commerces alimentaires, le nombre minimum de places de stationnement pour la clientèle est fixé à une place pour 7 m<sup>2</sup> de surface de vente
  - . pour les autres programmes, le nombre minimum de stationnement est fixé à une place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, ainsi que pour les deux-roues.

## ARTICLE Uz 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Le principal parti d'urbanisme de la ZAC de Grande Campagne est d'assurer un maximum de plantations intégrées aux bâtiments et équipements divers avec les quatre règles qui suivent concernant :

### 13.1. Les espaces libres de toute occupation

Les parties de parcelles libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts avec une densité minimum de 100 arbres à l'hectare d'une hauteur plantée de 2 mètres. D'une manière générale, ces arbres seront entourés d'un ouvrage de protection.

### 13.2. Parking planté

Les parkings d'accès au public seront également plantés avec les mêmes règles que précédemment, la densité minimum à l'hectare étant fixée à 100 arbres (1 arbre pour 4 places de stationnement) d'une hauteur d'au moins 2 mètres. Les arbres seront plantés dans un caisson de protection sans fond, d'un mètre de côté et dépassant de 50 cm du sol environ.

### 13.3. Les voiries publiques et privées

De chaque côté des voiries publiques et privées seront plantés, tous les 6 mètres, des arbres d'une hauteur minimum de 2 mètres, avec également un ouvrage de protection.

### 13.4. Les façades de bâtiments

En bordure des façades de bâtiments pourront être réalisées des plantations en bac (voir 13.2) avec arbres et plantes grimpantes.

#### **ARTICLE Uz 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

La droit de construire total de la ZAC de Grande Campagne est fixé à 115 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, y compris les bâtiments existants avant sa création.

#### **ARTICLE Uz 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Uz 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé.

## Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser

---



# CHAPITRE 1 - ZONE 1AU

**La zone 1AU** est une zone à urbanisée destinée à l'accueil résidentiel ou d'équipement. Son urbanisation est conditionnée à la réalisation d'opération(s) d'aménagement, comprenant les programmes des équipements adéquats compte-tenu de leur insuffisance actuelle, et respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui ont une valeur règlementaire.

La zone 1AU comprend **le secteur 1AUa**.

Elle comprend un sous-secteur indicé « -f1p » concerné par l'aléa feu de forêt et donnant lieu à des mesures spécifiques dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone 1AU sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.*

## ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'artisanat, à l'exploitation agricole et forestière,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées, etc...),
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'article 1AU2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les terrains aménagés en vue de recevoir des résidences mobiles ou des résidences démontables, constituant l'habitat saisonnier ou permanent de leurs utilisateurs, ou encore des habitations légères de loisirs,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les campings,
- le stationnement des résidences mobiles,
- les parcs d'attractions.

## ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1AU1 dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- les constructions sont desservies par des voies et des réseaux de capacités suffisantes,
- les constructions et installations respectent l'orientation d'aménagement relative à ce secteur,

- l'urbanisation est réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les autorisations d'urbanisme sont également conditionnées au respect des dispositions générales afférentes notamment aux servitudes de mixité sociale et aux risques délimités au plan de zonage, telles que définies au titre I - Dispositions Générales.

## **ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1. Accès**

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

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

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

### **3.2. Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.

## **ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction le requérant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public communal d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Toutefois, dans le secteur 1AUa, en l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les constructions devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel ou non collectif conforme à la réglementation en vigueur et d'une capacité suffisante.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement réglementaire.

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

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des aménagements et dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice au terrain voisin.

Les aménagements devront respecter les volumes de rétention et les débits de rejet maximum précisés dans les dispositions afférentes à l'assainissement pluvial, telles que définies au titre I des Dispositions Générales.

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

#### **4.3. Réseaux divers**

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

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques, doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

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

**6.1. Sauf dispositions graphiques contraires, les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de :**

- 50 mètres de l'axe de l'A51 ;
- 20 mètres de l'alignement de la RD 543 ;
- 10 mètres de l'alignement de la RD60a ;
- 4 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou projetées.

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

- pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...);
- pour les constructions annexes à l'habitation qui pourront être implantées à l'alignement des voies, à l'exception de la RD 543 et de l'avenue Marcel Pagnol.

## **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **7.1. Les constructions doivent s'implanter en respectant les règles suivantes :**

Les bâtiments peuvent être implantés :

- soit sur la limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives, 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.

### **7.2. Implantation des piscines**

Les piscines non couvertes, y compris les margelles, doivent être situées à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives, sauf configuration particulière liée à la topographie du terrain ou à la forme de la parcelle.

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

Non réglementé.

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

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- 35% de la superficie de l'unité foncière dans la zone 1AU ;
- 25% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur 1AUa et 1AUa-f1p.

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

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

La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel (avant travaux), ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

### **10.2. Hauteur maximale**

**Dans la zone 1AU et les secteurs 1AUa et 1AUb**, la hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres.

Toutefois, les constructions pourront atteindre une hauteur de 9 mètres dans les conditions définies par l'orientation d'aménagement et de programmation relative au secteur.

### **10.3. Des hauteurs différentes peuvent être admises**

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (électricité, gaz, assainissement, télécommunications...).

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS**

### **11.1. Aspect général**

Les constructions sur toutes leurs faces doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.

Les constructions devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit. Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

### **11.2. Façades, revêtements**

Les façades doivent être traitées avec simplicité.

Les balcons ne sont pas autorisés sur les voies publiques. Dans les autres cas, les balcons ne pourront excéder 1 mètre à compter du nu de la façade et devront privilégier la réalisation de garde-corps avec une armature métallique. Dans tous les cas, les garde-corps pleins sont proscrits.

### **11.3. Les ouvertures**

Les volets battants seront persiennés ou pleins, sans barre ni écharpe. Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur.

### **11.4. Les couvertures**

Les couvertures seront simples, généralement à deux pentes opposées. Leur inclinaison sera égale à celle des constructions avoisinantes sans pouvoir excéder 35 %. Les couvertures doivent être exécutées en tuile rondes « canal » ou assimilées. Les tuiles plates mécaniques sont interdites. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur.

Toutefois, d'autres conceptions de couverture sont admises sous condition de répondre à des objectifs d'économie d'énergie, de développement durable, de qualité architecturale ou pour des motifs d'intérêt général.

Dans le cas d'une toiture-terrace partielle et intégrée dans la toiture en pente, le revêtement de protection sera en terre cuite.

Les châssis, verrières et éléments nécessaires pour capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnancement par rapport aux ouvertures de la façade, etc). Les capteurs solaires et cellules photovoltaïques seront localisés en fonction des ouvertures des façades.

### **11.5. Éléments de superstructure**

La hauteur des éléments de superstructure ne doit pas dépasser 2 mètres. Leur organisation architecturale doit être étudiée en harmonie avec l'architecture du projet.

### **11.6. Les devantures**

Les devantures doivent s'intégrer au mieux dans leur environnement, en tenant compte du bâtiment concerné et de l'aspect général de la voie.

### **11.7. Les clôtures**

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et l'environnement existant. Les murs en pierre existants devront, dans la mesure du possible, être préservés, sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

Les clôtures à l'alignement seront constituées :

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1 mètre, et surmonté d'une grille en ferronnerie, la hauteur totale (mur + grille) ne pouvant excéder 2,20 mètres,
- soit d'une haie végétale épaisse, éventuellement doublée d'un grillage, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'une haie végétale épaisse, éventuellement doublée d'un grillage, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.

L'enduit des clôtures maçonnées sera gratté ou frotassé fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants, à condition qu'ils s'harmonisent avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées ou intégrés à la haie.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

### **11.8. Les éléments techniques**

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies et emprises publiques (dispositions sur une façade non visible, intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural en allège au nu de la façade) ;
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions ;
- les antennes paraboliques devront être traitées en harmonie avec la façade sur laquelle elles se situent (couleurs...). Lorsque les constructions comportent plus de deux logements, les antennes de réception de télévision, y compris les paraboles, devront être collectives ;
- les citernes (gaz, mazout,...), récupérateurs d'eau de pluie, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles du domaine public.

## **ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

Le stationnement est interdit sur les voies d'accès et de desserte.

Il est imposé :

- 2,5 places par logement pour les constructions à usage d'habitation, excepté pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, pour lesquelles il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement au maximum;
- 1 place par 15 m<sup>2</sup> de superficie de plancher pour les constructions à usage de bureaux ou de service,
- 1 place par chambre pour les constructions à usage hôtelier,
- 1 place pour 4 lits pour les constructions à usage d'hébergement de personnes âgées (EHPAD, ...),
- 1 place pour 2 lits pour les constructions à usage d'établissements de santé (hôpitaux, cliniques),
- 2 places et demie par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
- 2 places par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les constructions à usage de commerce dont la superficie de plancher est inférieure à 400 m<sup>2</sup>,
- 8 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage de commerce non alimentaire dont la superficie de plancher est supérieure à 400 m<sup>2</sup>,
- 10 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage de commerce alimentaire dont la superficie de plancher est supérieure à 400 m<sup>2</sup>.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de la fréquentation.

## **ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **13.1. Dispositions générales**

Les espaces libres désignent tout espace non imperméabilisé.

Les espaces libres de construction devront être plantés d'arbres. Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées. Les haies végétales naturelles doivent être, dans la mesure du possible, conservées.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige avec une hauteur minimale de 2 mètres pour deux places de stationnement.

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

Les espaces libres de construction devront être plantés d'arbres. Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées.

Les éléments paysagers protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage doivent respecter les dispositions de l'article DG5 des dispositions générales du présent règlement.

### **13.2. Espaces verts**

La surface des espaces libres doit être supérieure à :

- 40% de la superficie totale du terrain d'assiette de la construction dans la zone 1AU,
- 35% de la superficie totale du terrain d'assiette de la construction dans le secteur 1AUa et 1AUa-f1p.

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

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, habitat groupé,...), le traitement paysager de l'ensemble participera à la qualité esthétique et fonctionnelle de l'opération. Ces aménagements devront concourir à la gestion des eaux de ruissellement sous forme de technique alternative (noues plantées, espaces de rétention,...) et représenteront a minima 20 % de la surface du terrain de l'opération.

### **ARTICLE 1AU 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Pour les nouvelles constructions et opérations d'aménagement, les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.



## CHAPITRE 2 - ZONE 2AU

La zone 2AU correspond aux espaces insuffisamment desservis par les équipements publics ou dont les projets ne sont pas assez aboutis pour envisager une ouverture à l'urbanisation. Elle correspond aux réserves foncières. L'ouverture à l'urbanisation de chacune des zones 2AU est conditionnée par une modification ou une révision du PLU et à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble comprenant un programme d'équipements publics adapté à l'urbanisation de la zone.

Elle comprend deux secteurs :

- **les secteurs 2AUz et 2AUzs** identifient les sites réservés aux activités
- **le secteur 2AUe** identifie les sites réservés à des équipements.

Elle comprend des sous-secteurs indicés « -f1p » concernés par l'aléa feu de forêt. Des mesures spécifiques devront être prises. Des prescriptions sont déjà énoncées pour les zones déjà intégrées dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone 2AU sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.*

### ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2 sont interdites.

### ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve :
  - . que l'extension n'excède pas 30% de surface de plancher existante à la date d'entrée en vigueur du PLU,
  - . que la surface de plancher totale après extension n'excède pas 240 m<sup>2</sup>,
  - . de ne pas compromettre la qualité paysagère de la zone.
- la création d'au maximum un bâtiment annexe à l'habitation dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface (non constitutive de surface de plancher) à la date d'entrée en vigueur du PLU et d'une piscine.

## **ARTICLE 2AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1. Accès**

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

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

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

Dans tous les cas, la création d'accès direct sur l'A51 est interdite.

### **3.2. Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.

Les voies privées intérieures à l'opération se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction le requérant doit être raccordée au réseau public communal de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **4.2. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public communal d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement réglementaire.

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

#### **b) Eaux pluviales**

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

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

Les aménagements devront respecter les volumes de rétention et les débits de rejet maximum précisés dans les dispositions afférentes à l'assainissement pluvial, telles que définies au titre I des Dispositions Générales.

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

#### **4.3 - Réseaux divers**

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

### **ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

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

#### **6.1. Sauf indication graphique contraire, les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de :**

- 100 mètres de l'axe de l'A51 ;
- 10 mètres de l'alignement actuel ou projeté des routes départementales ;
- 10 mètres de l'axe des autres voies.

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

- pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...);
- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel ;
- pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades existantes et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la Surface de Plancher située dans la marge recul imposée par la voie.

## **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **7.1. Les bâtiments doivent s'implanter en respectant les règles suivantes :**

Les bâtiments doivent être implantés en retrait des limites séparatives, de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

### **7.2. Des implantations différentes peuvent être admises :**

- pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...);
- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel ;
- pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades existantes et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la Surface de Plancher située dans la marge recul imposée par la voie.

## **ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel (avant travaux), ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

### **10.2. Hauteur maximale**

La hauteur des constructions ne pourra excéder la hauteur du bâtiment existant.

### **10.3. Des hauteurs différentes peuvent être admises**

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (électricité, gaz, assainissement, télécommunications...).

## **ARTICLE 2AU 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS**

### **11.1. Aspect général**

Les constructions sur toutes leurs faces doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.

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

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

### **11.2. Façades - Revêtements**

Toutes les façades d'un bâtiment doivent être traitées avec simplicité.

### **11.3. Les couvertures**

Elles doivent être recouvertes de matériaux non brillants et de teinte naturelle.

### **11.4. Les superstructures techniques**

Elles doivent être regroupées dans un ou plusieurs éléments bâtis, traités en harmonie avec l'ensemble du bâtiment, les façades et l'environnement immédiat.

### **11.5. Les clôtures**

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et l'environnement existant. Les murs en pierre existants devront, dans la mesure du possible, être préservés, sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

Les clôtures à l'alignement et en limites séparatives seront d'un grillage de teinte sombre, éventuellement doublé d'une haie, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront intégrés à la façade du bâtiment ou à la haie.

### **11.6. Les éléments techniques**

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies et emprises publiques (dispositions sur une façade non visible, intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural en allège au nu de la façade) ;
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions ;
- les antennes paraboliques ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public ;
- les citernes (gaz, mazout,...), récupérateurs d'eau de pluie, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles du domaine public.

## **ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé

## **ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les plantations et clôtures végétales seront composées d’essences régionales et diversifiées. Les haies végétales naturelles doivent être, dans la mesure du possible, conservées.

## **ARTICLE 2AU 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE 2AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D’INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé.

## Titre IV - Dispositions applicables aux zones agricoles

---





# CHAPITRE 1 - ZONE A

Les zones agricoles dites A correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles.

La zone A comprend :

- un secteur Ae qui identifie la station d'épuration ;
- un secteur Apr qui identifie les espaces faisant l'objet d'une protection particulière en raison de leur caractère remarquable sur le plan paysager et/ou écologique.

Elle comprend des sous-secteurs indicés « -f1 » et « -f2 » concernés par l'aléa feu de forêt.

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone A sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.*

## ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A2.

En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, le dépôt d'épandage et de produits polluants, de ferraille y sont interdits.

Sont également interdits les travaux susceptibles de compromettre les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments identifiés par une étoile sur le plan de zonage, qui doivent respecter les dispositions de l'article DG5 des dispositions générales du présent règlement.

## ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

### 2.1. Dans la seule zone A, à condition qu'ils soient liés ou nécessaires à l'exploitation agricole :

- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;
- les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires :
  - . à condition que l'habitation soit directement liée et nécessaire aux besoins d'une exploitation,
  - . dans la limite d'une Surface de Plancher maximale totale de 240 m<sup>2</sup> (extensions comprises) par exploitation, et d'une emprise au sol totale maximale de 300 m<sup>2</sup> (habitation et annexes),
  - . et 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 ;
- les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement.

**2.2. Dans la seule zone A, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :**

- la réhabilitation et l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants et légalement autorisés à la date d'entrée en vigueur du PLU à condition que :
  - . la surface plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 80 m<sup>2</sup> ;
  - . l'extension n'excède pas un total de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - . la surface de plancher après extension(s) n'excède pas 240 m<sup>2</sup>.
- les annexes séparées (piscine non couverte non comprise) des bâtiments d'habitation existants et légalement autorisés, non constitutives de surface de plancher, dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (en un ou plusieurs bâtiments) à la date d'entrée en vigueur du PLU et les piscines non couvertes à condition que l'ensemble de ces annexes ne soit pas éloigné de plus de 20 mètres des bâtiments d'habitation

Le projet ne doit pas conduire à un accroissement de plus de 30 % de l'emprise au sol existante des constructions à la date d'entrée en vigueur du PLU et dans la limite de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (toutes constructions incluses, y compris annexes), définie par l'article R420-1 du code de l'urbanisme.

**2.3. Dans la seule zone A :**

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**2.4. Dans le secteur Ae ne sont autorisées que :**

- les occupations ou utilisations du sol liées et nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration.

**2.5. Dans le secteur Apr ne sont autorisés que :**

- les occupations ou utilisations du sol liées à des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, et les ouvrages nécessaires à la mise en sécurité de ces risques face aux risques naturels (incendies de forêt, inondation....) ;
- les affouillements et exhaussements de sol répondant à des impératifs techniques compatibles avec le caractère de la zone tels que notamment la lutte contre les inondations ;
- l'aménagement, la réfection des constructions existantes sous réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne présenter aucun risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel.

## **ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1. Accès**

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

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

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

Dans tous les cas, la création d'accès direct sur l'A51 est interdite.

### **3.2. Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.

## **ARTICLE A4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction le requérant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les constructions ou installations autorisées à l'article A2 peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

### **4.2. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions devront être assainies par un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur et d'une capacité suffisante.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement réglementaire.

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

#### b) Eaux pluviales

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

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

Les aménagements devront respecter les volumes de rétention et les débits de rejet maximum précisés dans les dispositions afférentes à l'assainissement pluvial, telles que définies au titre I des Dispositions Générales.

#### **4.3 - Réseaux divers**

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

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques, doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6.1. Sauf indication graphique contraire, les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de :**

- 100 mètres de l'axe de l'A51 ;
- 10 de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou projetées.

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

- pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...);
- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel ;
- pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades existantes et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la Surface de Plancher située dans la marge recul imposée par la voie.

## **ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **7.1. Les bâtiments doivent s'implanter en respectant les règles suivantes :**

Les bâtiments doivent être implantés en retrait des limites séparatives, de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Elle est réduite à 3 mètres au moins pour les piscines non couvertes.

### **7.2. Des implantations différentes peuvent être admises :**

- pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...);
- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel ;
- pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades existantes et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la Surface de Plancher située dans la marge recul imposée par la voie.

## **ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

## **ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale des extensions des habitations existantes et des annexes est précisée à l'article A2.

## **ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel (avant travaux), ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

### **10.2. Hauteur maximale**

La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation (3,50 mètres pour les annexes à l'habitation) ;
- 10 mètres pour les bâtiments techniques agricoles.

### **10.3. Des hauteurs différentes peuvent être admises**

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (électricité, gaz, assainissement, télécommunications...).

## **ARTICLE A11- ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS**

### **11.1. Aspect général**

Les constructions sur toutes leurs faces doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.

Les constructions devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit. Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

### **11.2. Bâtiments d'habitation**

#### **Façades, revêtements**

Les façades doivent être traitées avec simplicité.

Les balcons ne sont pas autorisés sur les voies publiques. Dans les autres cas, les balcons ne pourront excéder 1 mètre à compter du nu de la façade et devront privilégier la réalisation de garde-corps avec une armature métallique. Dans tous les cas, les garde-corps pleins sont proscrits.

#### **Les ouvertures**

Les volets battants seront persiennés ou pleins, sans barre ni écharpe. Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur.

#### **Les couvertures**

Les couvertures seront simples, généralement à deux pentes opposées. Leur inclinaison sera égale à celle des constructions avoisinantes sans pouvoir excéder 35 %. Les couvertures doivent être exécutées en tuile rondes « canal » ou assimilées. Les tuiles plates mécaniques sont interdites. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur.

Toutefois, d'autres conceptions de couverture sont admises sous condition de répondre à des objectifs d'économie d'énergie, de développement durable, de qualité architecturale ou pour des motifs d'intérêt général.

Dans le cas d'une toiture-terrace partielle et intégrée dans la toiture en pente, le revêtement de protection sera en terre cuite.

Les châssis, verrières et éléments nécessaires pour capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnancement par rapport aux ouvertures de la façade, etc). Les capteurs solaires et cellules photovoltaïques seront localisés en fonction des ouvertures des façades.

### **11.3. Bâtiments agricoles**

Toutes les façades d'un bâtiment doivent être traitées avec simplicité. Les façades en bardage seront de deux couleurs au maximum, mates, de couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre. Le blanc pur, les couleurs vives et l'aspect brillant sont interdits.

Les couvertures seront simples, généralement à une ou deux pentes. Leur inclinaison pourra varier jusqu'à 35 % maximum. Les tuiles doivent être du type canal, ronde ou romane. Les couvertures doivent être recouvertes de matériaux non brillants et de teinte naturelle.

### **11.5. Éléments de superstructure**

La hauteur des éléments de superstructure ne doit pas dépasser 2 mètres. Leur organisation architecturale doit être étudiée en harmonie avec l'architecture du projet.

### **11.7. Les clôtures**

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et l'environnement existant. Les murs en pierre existants devront, dans la mesure du possible, être préservés, sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

Les clôtures à l'alignement et en limites séparatives seront constituées d'une haie végétale, éventuellement doublée d'un grillage, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront intégrés à la haie.

### **11.8. Les éléments techniques**

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies et emprises publiques (dispositions sur une façade non visible, intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural en allège au nu de la façade) ;
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions ;
- les antennes paraboliques devront être traitées en harmonie avec la façade sur laquelle elles se situent (couleurs...). Lorsque les constructions comportent plus de deux logements, les antennes de réception de télévision, y compris les paraboles, devront être collectives ;
- les citernes (gaz, mazout,...), récupérateurs d'eau de pluie, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles du domaine public.

### **11.9. Dispositions particulières**

Les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage doivent respecter les dispositions de l'article DG5 des dispositions générales du présent règlement.

## **ARTICLE A12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT**

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

Le stationnement est interdit sur les voies d’accès et de desserte.

## **ARTICLE A13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres désignent tout espace non imperméabilisé.

Les espaces libres de construction devront être plantés d'arbres. Les plantations et clôtures végétales seront composées d’essences régionales et diversifiées. Les haies végétales naturelles doivent être, dans la mesure du possible, conservées.

Les aires de stationnement à l’air libre doivent être plantées à raison d’un arbre de haute tige avec une hauteur minimale de 2 mètres pour deux places de stationnement.

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

Des aménagements paysagers doivent accompagner les installations et aires techniques autorisées dans la zone. Ils seront composés d’essences locales et diversifiées

Les espaces libres de construction devront être plantés d'arbres. Les plantations et clôtures végétales seront composées d’essences régionales et diversifiées.

Les éléments paysagers protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l’urbanisme et identifiés sur le plan de zonage doivent respecter les dispositions de l’article DG5 des dispositions générales du présent règlement.

## **ARTICLE A14 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE A15- OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES**

Non réglementé.

## **ARTICLE A16- OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D’INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé.



# Titre V - Dispositions applicables aux zones naturelles

---



# CHAPITRE 1 - ZONE N

La zone N recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend :

- **le secteur Ng** identifiant les espaces dédiés au parcours de golf,
- **le secteur Nh** identifiant les espaces dédiés aux aménagements du centre hippique,
- **le secteur Npr** identifiant les espaces faisant l'objet d'une protection particulière en raison de leur caractère remarquable sur le plan paysager et/ou écologique (ZNIEFF, projet de classement, etc.).

Elle comprend des sous-secteurs indicés « -f1 » et « -f2 » concernés par l'aléa feu de forêt.

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone N sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.*

## ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article N 2.

En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, le dépôt d'épandage et de produits polluants, de ferraille y sont interdits.

Sont également interdits les travaux susceptibles de compromettre les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments identifiés par une étoile sur le plan de zonage, qui doivent respecter les dispositions de l'article DG5 des dispositions générales du présent règlement.

## ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

### 2.1. Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol dans toute la zone N à l'exception du secteur Npr :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux.
- Dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- la réhabilitation et l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants et légalement autorisés à la date d'entrée en vigueur du PLU à condition que :
    - . la surface plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 80 m<sup>2</sup> ;
    - . l'extension n'excède pas un total de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
    - . la surface de plancher après extension(s) n'excède pas 240 m<sup>2</sup>.
  - les annexes séparées (piscine non couverte non comprise) des bâtiments d'habitation existants et légalement autorisés, non constitutives de surface de plancher, dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (en un ou plusieurs bâtiments) à la date d'entrée en vigueur du PLU et les piscines non couvertes à condition que l'ensemble de ces annexes ne soit pas éloigné de plus de 20 mètres des bâtiments d'habitation
- Le projet ne doit pas conduire à un accroissement de plus de 30 % de l'emprise au sol existante des constructions à la date d'entrée en vigueur du PLU et dans la limite de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (toutes constructions incluses, y compris annexes), définie par l'article R420-1 du Code de l'urbanisme.
- Les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à condition d'être nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, et que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

## **2.2. Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol applicables au secteur Ng**

- Les occupations et utilisations du sol nécessaires au parcours de golf.

## **2.3. Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol applicables au secteur Nh**

- Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux pistes d'entraînement du centre hippique.

## **2.4. Dans le secteur Npr ne sont autorisés que :**

- Les occupations ou utilisations du sol liées à des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, et les ouvrages nécessaires à la mise en sécurité de ces face aux risques naturels (incendies de forêt, inondation....) ;
- Les affouillements et exhaussements de sol répondant à des impératifs techniques compatibles avec le caractère de la zone tels que notamment la lutte contre les inondations ;
- L'aménagement, la réfection des constructions existantes, sous réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne présenter aucun risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel ;
- les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

## **ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1. Accès**

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

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

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

### **3.2. Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.

## **ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction le requérant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les constructions ou installations autorisées à l'article N2 peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

### **4.2. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions devront être assainies par un dispositif autonome, conformément à la réglementation en vigueur d'une capacité suffisante.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement réglementaire.

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

#### b) Eaux pluviales

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

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

Les aménagements devront respecter les volumes de rétention et les débits de rejet maximum précisés dans les dispositions afférentes à l'assainissement pluvial, telles que définies au titre I des Dispositions Générales.

#### **4.3 - Réseaux divers**

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

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques, doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

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

#### **6.1. Sauf indication graphique contraire, les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de :**

- 100 mètres de l'axe de l'A51 ;
- 10 mètres de l'alignement actuel ou projeté routes départementales ;
- 4 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou projetées.

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

- pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...);
- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel ;
- pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades existantes et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la Surface de Plancher située dans la marge recul imposée par la voie.

## **ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **7.1. Les bâtiments doivent s'implanter en respectant les règles suivantes :**

Les bâtiments doivent être implantés en retrait des limites séparatives, de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Elle est réduite à 3 mètres au moins pour les piscines non couvertes.

### **7.2. Des implantations différentes peuvent être admises :**

- pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...);
- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel ;
- pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades existantes et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la Surface de Plancher située dans la marge recul imposée par la voie.

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

Non réglementé.

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

L'emprise au sol maximale des extensions des habitations existantes et des annexes est précisée à l'article N2.

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

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

La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel (avant travaux), ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

### **10.2. Hauteur maximale**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres. Cette hauteur est limitée à 3,50 mètres pour les annexes à l'habitation.

### **10.3. Des hauteurs différentes peuvent être admises**

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (électricité, gaz, assainissement, télécommunications...).

## **ARTICLE N11- ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS**

### **11.1. Aspect général**

Les constructions sur toutes leurs faces doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.

Les constructions devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit. Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

### **11.2. Façades, revêtements**

Les façades doivent être traitées avec simplicité.

Les balcons ne sont pas autorisés sur les voies publiques. Dans les autres cas, les balcons ne pourront excéder 1 mètre à compter du nu de la façade et devront privilégier la réalisation de garde-corps avec une armature métallique. Dans tous les cas, les garde-corps pleins sont proscrits.

### **11.3. Les ouvertures**

Les volets battants seront persiennés ou pleins, sans barre ni écharpe. Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur.

### **11.4. Les couvertures**

Les couvertures seront simples, généralement à deux pentes opposées. Leur inclinaison sera égale à celle des constructions avoisinantes sans pouvoir excéder 35 %. Les couvertures doivent être exécutées en tuile rondes « canal » ou assimilées. Les tuiles plates mécaniques sont interdites. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur.

Toutefois, d'autres conceptions de couverture sont admises sous condition de répondre à des objectifs d'économie d'énergie, de développement durable, de qualité architecturale ou pour des motifs d'intérêt général.

Dans le cas d'une toiture-terrace partielle et intégrée dans la toiture en pente, le revêtement de protection sera en terre cuite.

Les châssis, verrières et éléments nécessaires pour capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnement par rapport aux ouvertures de la façade, etc). Les capteurs solaires et cellules photovoltaïques seront localisés en fonction des ouvertures des façades.

### **11.5. Éléments de superstructure**

La hauteur des éléments de superstructure ne doit pas dépasser 2 mètres. Leur organisation architecturale doit être étudiée en harmonie avec l'architecture du projet.



### **11.6. Les clôtures**

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et l'environnement existant. Les murs en pierre existants devront, dans la mesure du possible, être préservés, sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

Les clôtures à l'alignement et en limites séparatives seront constituées d'une haie végétale, éventuellement doublée d'un grillage, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront intégrés à la haie.

### **11.7. Les éléments techniques**

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies et emprises publiques (dispositions sur une façade non visible, intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural en allège au nu de la façade) ;
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions ;
- les antennes paraboliques devront être traitées en harmonie avec la façade sur laquelle elles se situent (couleurs...). Lorsque les constructions comportent plus de deux logements, les antennes de réception de télévision, y compris les paraboles, devront être collectives ;
- les citernes (gaz, mazout,...), récupérateurs d'eau de pluie, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles du domaine public.

### **11.8. Dispositions particulières**

Les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage doivent respecter les dispositions de l'article DG5 des dispositions générales du présent règlement.

## **ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

Le stationnement est interdit sur les voies d'accès et de desserte.

## **ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres désignent tout espace non imperméabilisé.

Les espaces libres de construction devront être plantés d'arbres. Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées. Les haies végétales naturelles doivent être, dans la mesure du possible, conservées.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige avec une hauteur minimale de 2 mètres pour deux places de stationnement.

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

Les espaces libres de construction devront être plantés d'arbres. Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées.

Les éléments paysagers protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage doivent respecter les dispositions de l'article DG5 des dispositions générales du présent règlement.

#### **ARTICLE N 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE N15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé.

# Titre VI – Liste des emplacements réservés

---



## LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Largeur	Superficie
A	Mise à 2*3 voies Autoroute A51	Etat	50 m	
B	Emprise voie TGV	Etat	100 m	
02	RD 543 (élargissement)	Département	25 m	
04	RD 543 (élargissement)	Département	25 m	
13	RD 6 (élargissement)	Département	30 m	
14	Aménagement voie urbaine	Commune	12 m	
16	RD 60c (élargissement)	Commune	16 m	
17	Aménagement de voie	Commune	12 m	
18	Aménagement de voie	Commune	12 m	
19	Aménagement de voie	Commune	8 m	
20	Aménagement de voie	Commune	8 m	
<del>21</del>	<b>SUPPRIME</b>			
22	Aménagement de voie	Commune	8 m	
23	Aménagement de voie	Commune	8 m	
<del>24</del>	<b>SUPPRIME</b>			
<del>25</del>	<b>SUPPRIME</b>			
26	Elargissement de le rue Raymond Martin	Commune	8 m	
<del>27</del>	<b>SUPPRIME</b>			
28	Aménagement de voie	Commune	8 m	
29	Protection et mise en valeur des abords de La Trébillane	Commune		45 730 m <sup>2</sup>
<del>30</del>	<b>SUPPRIME</b>			
<del>31</del>	<b>SUPPRIME</b>			
32	Création d'une liaison douce	Commune	3 m	
33	Aménagement d'un espace public	Commune		10 602 m <sup>2</sup>
34	Elargissement du chemin du Vaneu	Commune	6 m	
35	Aménagement d'ouvrage de rétention pluviale	Commune		5 553 m <sup>2</sup>
36	Extension du cimetière	Commune		10 170 m <sup>2</sup>
37	Aménagement de voie et création voie douce	Commune	10 m	
38	Aménagement hydraulique	Commune		3 062 m <sup>2</sup>
39	Aménagement d'ouvrage de rétention pluviale	Commune		2 519 m <sup>2</sup>
40	Création d'un parking et/ou d'un espace public	Commune		1 089 m <sup>2</sup>
41	Aménagement d'un espace vert public et de stationnement de quartier	Commune		3 157 m <sup>2</sup>
42	Extension de parking	Commune		1 098 m <sup>2</sup>
43	Aménagement d'ouvrage de rétention pluviale	Commune		4 302 m <sup>2</sup>
44	Aménagement d'ouvrage de rétention pluviale	Commune		7 558 m <sup>2</sup>
45	Aménagement de voie/ élargissement	Commune	10 m	
46	Acquisition en vue de création d'un parking	Commune		2 611 m <sup>2</sup>
47	Acquisition de la voirie, accès au parking	Commune	5 m	5 m
48	Elargissement avenue Etienne Rabattu	Commune	20 m	
49	Elargissement rue Albert Manoukian	Commune	20 m	
50	Elargissement rue Fernand Jourdan	Commune	20 m	
51	Elargissement chemin des Bouscauds et rond-point	Commune	20 m	
52	Elargissement chemin de la Grande Campagne	Commune	20 m	
53	Elargissement rue Honoré Martin et ronds-points	Commune	20 m	

<b>Numéro</b>	<b>Destination</b>	<b>Bénéficiaire</b>	<b>Largeur</b>	<b>Superficie</b>
54	Elargissement avenue du Barreau Nord/Sud	Commune	20 m	
55	Elargissement avenue Victor Mellan	Commune	20 m	
56	Bassin de rétention de la RD6	Commune		8 000 m <sup>2</sup>
57	Bassin de rétention Centre enterré	Commune		1 080 m <sup>2</sup>

## Titre VII – Annexe

---





## **ANNEXE 1 – ANNEXE RELATIVE AU RISQUE FEU DE FORET**

Le Porter à Connaissance de l'Etat identifie le territoire de Cabriès comme exposé aux risques d'incendies de forêt. La carte des aléas induits et subis ainsi que les prescriptions et recommandations sont présentées en annexe du présent PLU.

### **Conditions relatives aux équipements publics - Recommandations**

#### **1. Accès routier**

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès, de nature à permettre à la fois l'évacuation des personnes et à faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours, présentant les caractéristiques suivantes :

- être relié à une voie ouverte à la circulation publique ;
- la chaussée doit mesurer au moins 5 mètres de large en tout point ;
- la chaussée doit être susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière ;
- la hauteur libre sous ouvrage doit être de 3,5 mètres au minimum ;
- le rayon en plan des courbes doit être supérieur à 8 mètres.

Les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessibles à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15 %, d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 30 mètres.

#### **2. Défense contre l'incendie**

Les voies de desserte doivent être équipées de poteaux d'incendie tous les 150 mètres (en zone urbaine) ou 200 mètres. Lorsque la voie est d'une longueur inférieure à 150 ou 200 mètres, elle doit être équipée d'un point d'eau normalisé à chaque extrémité.

Le réseau d'eau doit fournir à tout moment 120 m<sup>3</sup> d'eau en deux heures en sus de la consommation normale des usagers. Il est alimenté par gravité ou par un équipement garantissant la continuité de l'alimentation en eau en cas de coupure d'électricité. Les canalisations doivent être dimensionnées afin que deux poteaux successifs puissent avoir un débit simultané de 1 000 l/min chacun.

Les points d'eau doivent être équipés de poteaux ou bouches répondant aux normes NFS 61-213 CN, installés conformément à la norme NFS 62-200.

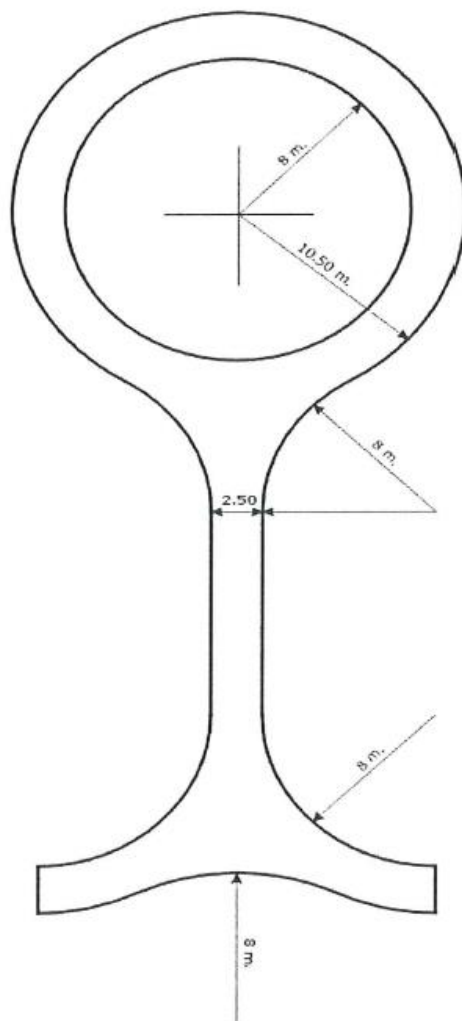
Si un réseau de poteaux d'incendie ne peut être installé pour des raisons techniques, il peut être admis que la protection soit assurée par la présence d'une réserve d'eau publique de 120 m<sup>3</sup>, à condition que cette réserve soit située à moins de 100 mètres du groupe des bâtiments dont elle est destinée à assurer la protection, ce groupe ne devant pas excéder cinq bâtiments. L'accès à cette réserve doit être réalisé dans les conditions décrites au dernier paragraphe du 1. ci-dessus.

#### **3. Cas particuliers**

Dans les secteurs pouvant recevoir des activités industrielles et artisanales, ou des établissements recevant du public, ces dispositions devront être aggravées en fonction du risque encouru qui est à apprécier suivant :

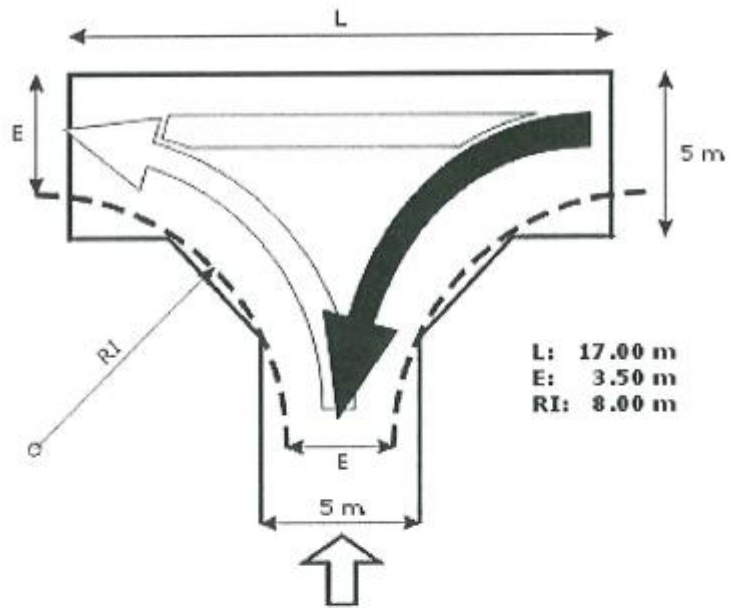
- l'aléa incendie,
- la nature des activités en cause et ceci au moyen d'une étude spécifique.

Si la voie est une impasse et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles du schéma ci-dessous ou être aménagée en forme de T pour permettre le retournement.



Voie en impasse avec un rond-point en bout

Voie en impasse en forme de T en bout



Voie en impasse en forme de Ten bout

