



plu  
> 2<sup>ème</sup> Modification

# > Plan Local d'Urbanisme

4A // RÈGLEMENT

Document d'enquête publique

## SOMMAIRE

<b><u>TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)</u></b>	<b>3</b>
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U1	3
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U2	16
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U3	28
CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEQ	39
CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	49
<b><u>TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)</u></b>	<b>59</b>
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU2	59
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 0AU2	68
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 0AUEQ	74
<b><u>TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u></b>	<b>79</b>
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	79
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 0AC	88
<b><u>TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u></b>	<b>93</b>
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	93
<b><u>LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME</u></b>	<b>104</b>

# Titre 1 – Dispositions applicables aux zones Urbaines (U)

## Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone U1

### **Caractère de la zone** (*rappel du Rapport de Présentation*)

#### > Description

La zone U1 recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone de bâti dense et continu, où l'habitat, les activités et services divers se côtoient. Dans l'ensemble, le tissu bâti présente un intérêt patrimonial, une identité architecturale et urbaine à préserver et à conforter.

La zone U1 comporte des secteurs identifiés en raison de la présence de bâti historique :  
Il s'agit en général de bâti ancien patrimonial qui appelle à être mis en valeur.

#### Rappel :

La zone U1 est comprise en partie dans les périmètres de protection de l'église Saint-Martin et des arènes « Robert Brès », protégées au titre des **Monuments Historiques**. En conséquence, dans les périmètres de servitude, les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (y compris pour les projets concernés partiellement par le périmètre).

La zone U1 est également comprise en partie dans le zonage du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) qui comporte un règlement qui s'impose à celui du PLU.

La zone U1 est partiellement concernée par une nuisance acoustique issue du trafic routier de la RD24. A ce titre, il convient de considérer une zone affectée par le bruit sur une largeur de 100 mètres de part et d'autre de l'emprise de la voie au titre des dispositions de l'arrêté n°DDTM34-2014-05-04012.

**La zone U1 est partiellement concernée par un aléa feux de forêt. Dans ces périmètres d'aléa, s'applique notamment le Porter à Connaissance (PAC) de l'aléa feu de forêt départemental, joint en annexe du PLU (Pièce 5d).**

#### > Localisation

Cette zone correspond au centre ville historique et aux faubourgs attenants, composée majoritairement de bâti ancien.

#### > Principaux objectifs

- Mixité fonctionnelle (notamment maintien des commerces) ;
- Mixité sociale ;
- Maîtrise de la surdensification de l'habitat (s'opérant au détriment des commerces et de la mixité fonctionnelle, et occasionnant des problèmes liés au stationnement résidentiel) ;
- Préservation et **mise en valeur du patrimoine** architectural et du bâti historique ;
- Gestion du stationnement.

#### > Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble, la zone U1 se caractérise par :

- Des règles favorisant le maintien des commerces ;
- L'interdiction des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation non utiles au fonctionnement urbain collectif ;
- Des hauteurs et règles d'implantations respectueuses de la morphologie des îlots ;
- Des règles architecturales précises concernant l'aspect extérieur (avec une attention particulière portée au bâti historique) ;
- Des règles strictes en matière de stationnement résidentiel, et favorables au maintien des activités et commerces ;
- La zone U1 est partiellement concernée par les nuisances acoustiques liées au trafic sur la RD24, créant une zone affectée par le bruit routier d'une épaisseur de 100m de part et d'autre de la voie.

### > Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les habitations nouvelles en rez-de-chaussée au niveau de la Grand Rue, de la place Saint Jean, de la place de l'horloge, de la rue de l'Argenterie, de la rue Gélibert et de la rue Dumas (cf. plan de zonage).
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles visées à l'article 2.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2.
- ~~- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU.~~
- La modification et l'altération de l'aspect extérieur des éléments identifiés au titre de l'article L 151-19.

### > Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Sont admises les opérations de logements (collectifs ou non) représentant une Surface De Plancher dédiée à l'habitat supérieure ou égale à 800 m<sup>2</sup>, à condition d'affecter 30 % des logements à la création de logements locatifs sociaux.

#### **Recommandations architecturales et paysagères :**

##### Les constructions neuves de logements collectifs devraient satisfaire les prescriptions suivantes :

- Allouer une surface intérieure habitable des espaces de vie (séjour / salon / zones repas / cuisine) à chaque logement représentant obligatoirement et à minima 44 % de la Surface De Plancher dudit logement.
- Allouer obligatoirement un espace de rangement (cellier / débarras / cave, etc...) à chaque logement annexé directement ou non au logement et d'une surface utile supérieure à 3m<sup>2</sup>.
- Allouer obligatoirement à chaque logement un espace extérieur privatif d'une surface utile au moins égale à 17% de la Surface De Plancher dudit logement.

Ces présentes dispositions ne s'appliquent pas aux logements locatifs sociaux.

Ces prescriptions peuvent être décrites dans la notice descriptive (PC4) à titre déclaratif.

- Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (y compris en matière de circulation), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :
  - Les constructions destinées à l'artisanat dans les secteurs de l'Alimentation (ex : boulanger, traiteur, charcutier, etc.) et des Services (ex : salon de coiffure, salon d'esthétique, fleuriste, etc.).
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation dont l'implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.
- Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone. Les affouillements sont autorisés sous réserve d'étude hydrogéologique prouvant que le projet n'a pas d'incidences sur le fonctionnement hydrogéologique du sous-sol.
- Les éléments de paysage et immeubles repérés aux plans de zonage au titre de l'article L123.1.5 III 2° sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de supprimer un de ces éléments repérés ou de modifier leur aspect extérieur seront obligatoirement soumis à déclaration préalable.

**> Article 3 : Accès et voirie****1) Accès**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères. La largeur minimum ne doit pas être inférieure à 3,50 mètres de chaussée.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, 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.

Toutes créations nouvelles ou modifications de l'usage d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

**2) Voirie**

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage etc. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

**> Article 4 : Desserte par les réseaux****1) Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Cette obligation ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardins, remises, etc.). Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune, le déclarer à la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de la collectivité compétente en la matière, et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour des eaux non domestiques vers le réseau public.

**2) Assainissement**

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

*Eaux usées*

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes au schéma directeur d'assainissement des eaux usées en vigueur.

*Eaux non domestiques*

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

*Eaux d'exhaure et eaux de vidange*

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de

climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

#### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

~~Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.~~

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

#### 3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

#### 4) Déchets ménagers

Sauf directives contraires du service compétant pour le ramassage des ordures ménagères, les opérations de logements collectifs comprenant plus de 4 logements devra comprendre des locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers qui devront être définis dans l'opération, directement accessibles depuis la voie publique et d'une surface minimale de 4 m<sup>2</sup>.

### > Article 5 : Caractéristiques des terrains

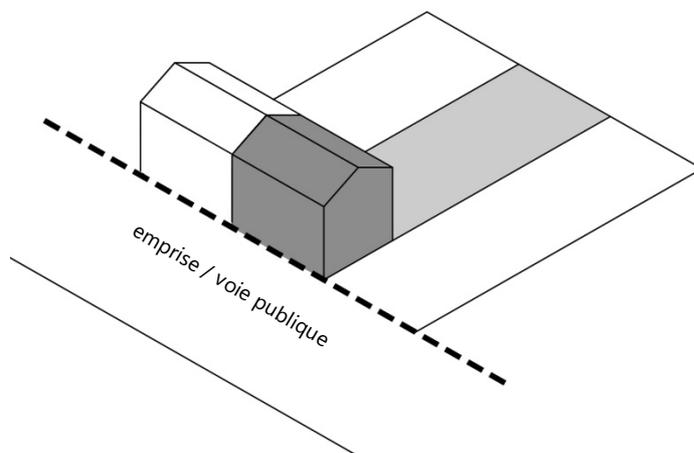
Non réglementé.

### > Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'**alignement** des voies publiques existantes à élargir ou à créer. (1)



Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà existantes ; dans ce cas la limite effective de la voie privée est prise comme alignement.

- Soit en observant **un recul minimal de 3m** par rapport à la limite d'emprise publique,
- Soit lorsqu'un retrait différent permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction ou un ensemble de constructions existantes jouxtant le projet, dans le but de former une unité architecturale.

Les saillies (toiture, parements architecturaux, modénatures ornementales légèrement en relief) sont autorisées à condition de ne présenter, sur l'espace public, aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière, et sont limitées à un débordement maximum de 0,5 mètre par rapport au nu extérieur de la façade sur emprise publique.

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives (calculé au nu intérieur de la paroi de la piscine) et une hauteur maximale de 0,60 mètres par rapport au terrain naturel

### > Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel avant travaux.

Les constructions doivent être édifiés :

- Soit en limites séparatives,
- Soit en observant un **recul minimum de 3 mètres** par rapport à la limite séparative.

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives (calculé au nu intérieur de la paroi de la piscine) et une hauteur maximale de 0,60 mètres par rapport au terrain naturel.

### > Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

### > Article 9 : Emprise au sol

#### 1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est définie au sens de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, à savoir comme : « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

#### 2) Emprise au sol maximum

Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à :

- **100%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération si cette dernière est inférieure à 150mètres carrés.
- **85%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération si cette dernière est supérieure à 150mètres carrés.

Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

**> Article 10 : Hauteur maximum des constructions****1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions**

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus.

**2) Hauteur maximum**

Toute construction ou installation ne peut excéder **12,50 mètres** de « hauteur maximum ».

En cas d'extension ou de rénovation de bâtiments existant ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

**> Article 11 : Aspect extérieur**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

Les travaux d'entretien, de rénovation et de réhabilitation sur le bâti historique doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments doivent respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

L'architecture contemporaine n'est pas exclue ; les nouveaux projets (constructions nouvelles) seront résolument contemporains ; ils pourront toutefois proposer une relecture de l'architecture traditionnelle du cœur de ville sous réserve de s'éloigner de tout pastiche.

Afin de garantir un caractère d'ensemble au cœur de village, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

**1) Façades / Percements****Sur les façades visibles depuis l'espace collectif ou public :**

Lorsque les façades sont ordonnancées, les percements, y compris ceux du rez-de-chaussée (garages et commerces) doivent être organisés par travées. La restauration des façades doit s'attacher à conserver l'existant.

Les baies anciennes doivent être conservées, mais non obstruées. Les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnancement des baies anciennes (leurs proportions et traitement sont identiques à ceux des baies anciennes du bâtiment).

Les baies créées sur voie publique doivent être de forme rectangulaire, plus hautes que larges. Pour les interventions sur le bâti historique, une proportion allant de deux pour un au rez-de-chaussée et au premier étage, à un et demi pour un dans les étages supérieurs est exigée.

Toutes les baies doivent comporter un encadrement, celui-ci peut être réalisé à l'enduit ou en pierres de taille. Les encadrements de baies en pierres appareillées sont à restaurer. Dans le cas de nouvelles constructions, les effets d'encadrement pourront être réalisés en fer-plat métallique ou en bois disposés à l'intérieur de l'ébrasure du percement.

Les gardes corps des balcons sont obligatoirement réalisés en ferronnerie (cf. paragraphe 4). Les garde-corps anciens doivent être conservés ou restitués.

## 2) Enduits / Parements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtre en plein-cintre, etc.)

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

La possibilité d'enduire ou de laisser un bâtiment en pierres apparentes dépend de la nature de la maçonnerie.

- Les constructions en maçonnerie de tout-venant sont systématiquement enduites dans des teintes qui peuvent être colorées (dans le respect du nuancier ou similaires) (2).
- Les maçonneries en pierres de taille apparentes sont conservées à l'identique.

Lorsque les murs en pierre ne sont pas enduits, les joints grattés et non lissés sont réalisés au nu du mur.

Pour les constructions datant d'avant 1945, les **enduits seront obligatoirement à la chaux** (enduits ciment interdits), la finition est d'aspect taloché fin en respectant les teintes prescrites dans le nuancier suivant. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit. Pour les constructions récentes, les enduits ciment sont autorisés dans les mêmes conditions de teintes et d'aspect.

Les teintes employées devront être similaires au nuancier ci dessous.



Nuancier de référence pour les enduits et maçonneries.

Les éléments d'architecture et de décoration existants (soubassements, corniches, moulures, fresques, etc.) sont conservés et mis en valeur.

Les bardages de toute nature (métalliques, bois, composites ou autres) sont interdits s'ils sont visibles de l'espace public.

## 3) Menuiseries

La conservation des menuiseries anciennes est une priorité. Il pourra être demandé la restitution des dessins et des profils de menuiseries. Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.

Les menuiseries doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes.

Les contrevents ou volets doivent être soit repliables en tableau dans l'épaisseur du mur, soit rabattables en façade, à lames parallèles, à ais contrariés, à capucine, ou persiennes.

Les stores ou volet roulants sont interdits.

Les portes anciennes sont conservées et restaurées chaque fois que leur état le permet, ou remplacées à l'identique.

Les portes de garages sont obligatoirement peintes dans le respect des teintes du nuancier ou similaires.  
Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires.  
Les menuiseries blanches sont interdites.



Nuancier de référence pour les menuiseries.

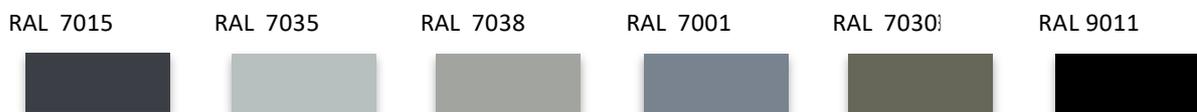
#### 4) Ferronneries

Les ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Les nouvelles ferronneries de balcons doivent être composées de barreaudages droits et verticaux.

Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier suivant ou similaires.

Les éléments historiques (grilles, garde corps de balcons, peinture, etc...) en fer forgé devront obligatoirement être conservés et/ou restaurés à l'identique. Les éléments anciens en fonte pourront être remplacés dans le respect des règles du présent article.



Nuancier de référence pour les ferronneries.

#### 5) Toitures

La conservation des toitures anciennes est une priorité. La volumétrie de la ou des construction(s) devra éviter d'engendrer des effets trop linéaires pour les toitures de « barres » et peu compatibles avec le caractère historique du centre et hors échelle. Ainsi, les pans de toitures ne pourront être contigus sur une longueur dépassant **12 mètres linéaires**. (Garantir des jeux de retraits / décrochés / surélévations, etc.)

Les toitures sont obligatoirement en pente et sont de volume simple, la pente est comprise entre **30% et 35%**. La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants. Lorsqu'une construction est accolée à un ou deux immeubles voisins, les versants de la toiture sont obligatoirement du même sens que ceux des constructions existantes, ou s'il y a deux voisins, de ceux dont la hauteur sous faîtage se rapprochent le plus de la construction nouvelle.

**Les couvertures sont réalisées en tuiles « Canal »** (tuiles creuses en terre cuite et à glissement) ou similaire dans le respect des coloris traditionnels (orangé, ocré, marron, etc.) en évitant les couleurs vives. (Les plaques dites de « sous-toitures » sont admises si recouvertes et invisibles en rives ou sous les débords de toit.)

Les débords de toit en pierre, appelés « corniches », en tuiles, appelés « génoises » sont conservés et restaurés.

Les cheminées doivent être maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade.

A l'exception des interventions sur le bâti historique, peuvent être admises :

- les fenêtres de toit ;
- les toitures terrasses, soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits (ne pouvant pas alors excéder 15% de la surface totale de la toiture de la construction), ou terrasses accessibles de plain-pied (ne pouvant pas alors excéder 30% de la surface totale de la toiture de la construction);
- les terrasses couvertes en attique, des aménagements de terrasses côté cour.

Les hublots de plafond, lucarnes et chiens assis sont strictement interdits.

#### 6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade. En cas d'impossibilité technique l'installation doit être la plus discrète possible :

*Pour les fils électriques et de téléphone :*

- les parcours verticaux se font en limite séparative des bâtiments.
- les parcours horizontaux se font sous les débords de toit au dessus des bandeaux.
- les fils sont peints aux couleurs de la façade.

*Pour les conduites de gaz :*

- les parcours se font en saignée ou sous goulotte peinte aux couleurs de la façade, à la verticale du point de raccordement.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse, dans le respect du nuancier prévu pour les ferronneries). Leur hauteur ne doit pas dépasser **0,50 mètres**.

Les climatiseurs sont placés en combles ou encastrés et cachés par une grille. L'installation d'appareils de climatisation en façade sur console ou derrière les garde-corps des balcons est strictement interdite.

L'implantation de panneaux solaires est possible à l'exception d'un impact dénaturant une perception d'ensemble des toitures anciennes, notamment si elles sont covisibles avec les monuments historiques.

L'implantation de panneaux solaires peut être autorisée sous conditions :

- leur surface doit être réduite,
- de ne pas impacter la perception d'ensemble des toitures anciennes et de rester non visible depuis l'espace public,
- l'emplacement du panneau solaire doit correspondre avec la composition de la façade.
- il ne doit pas être ajouté à une série d'éléments disparates, afin d'éviter le mitage du toit.
- le nombre de panneaux est limité au nombre de travées de façade.
- **lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires ou photovoltaïques ne doivent pas être en surépaisseur de plus de 15 cm, ni en sur-inclinaison.**

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

#### 7) Clôtures

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Les grillages et panneaux grillagés rigides sont interdits.

Trois types de clôtures sont autorisés (cf. schémas suivants) :

- Les clôtures maçonnées couronnées par un glacis demi-rond maçonné.
- Les clôtures maçonnées couronnées par des blocs de pierres de taille.
- Les murs-bahuts maçonnés, éventuellement surmontés de fers droits verticaux.

A l'exception des pierres de taille, les éléments maçonnés des clôtures doivent être enduits (cf. paragraphe 2), et avec le même traitement que celui de la construction principale dont elle dépend.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **2,00 mètres** de hauteur totale, mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux sur l'assiette foncière. En cas de besoin de soutènement supplémentaire (cas de terrains en pente), la hauteur totale du dispositif soutènement+ clôture ne pourra excéder 2,50 mètres mesurés au point bas du mur de soutènement.

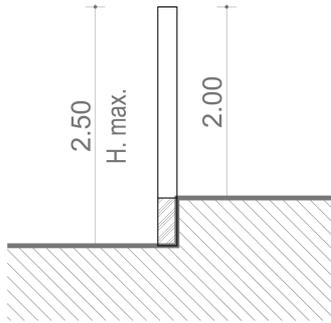
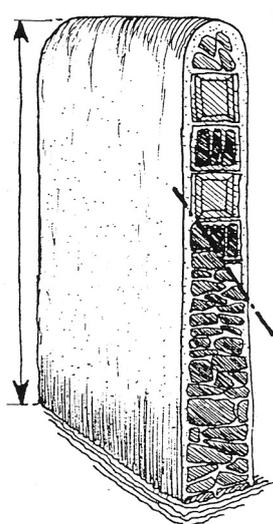


Illustration de la règle concernant la dérogation de hauteur en cas de soutènement nécessaire.

Les portails de clôture sont obligatoirement réalisés en ferronnerie (cf. paragraphe 4), sauf s'ils sont inscrits sous un porche ou une arche, auquel cas ils sont réalisés conformément aux prescriptions relatives aux portes de garage à deux vantaux.

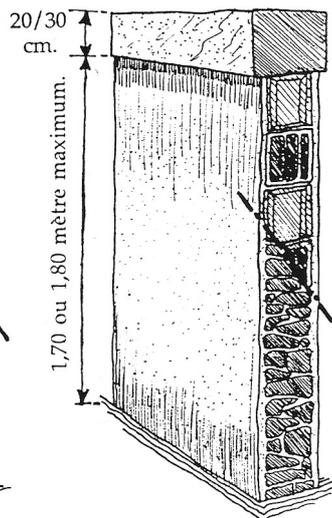
La hauteur totale d'un portail, quelle que soit celle de la clôture doit être comprise **entre 1,80 et 2,50 mètres** ; la transition entre la hauteur de la clôture et celle du portail sera alors réalisée par un pilier dont la hauteur totale sera identique à celle du portail.

CLÔTURE À GLACIS.



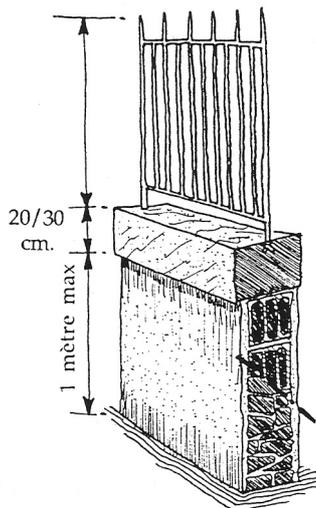
Clôture en moellons de pierre ou en agglomérés de béton enduits, couronnée par un glacis demi-rond maçonné.

PIERRE DE TAILLE.



Clôture en moellons de pierre ou en agglomérés de béton enduits, couronnée par des blocs de pierres de taille.

MUR-BAHUT ET BARREAUDAGES



mur-bahut en moellons de pierre ou en agglomérés de béton, surmonté de pierres de taille et d'un barreaudage vertical .

**> Article 12 : Stationnement des véhicules****1) Prescriptions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

**Il est exigé au minimum:**

Pour les constructions d'habitat non social (ou part d'habitat non social dans un programme mixte)

- 2 places de stationnement par logement,
- 1 place « visiteur » tous les 4 logements.

Pour les constructions d'habitat social (ou part d'habitat social dans un programme mixte) :

- 1 place de stationnement par logement,
- 1 place « visiteur » tous les 4 logements.

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m<sup>2</sup> d'emprise hors accès, être perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des aires de stationnement "handicapé").

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige (dans la catégorie des feuillus caduques détaillée dans l'article 13) pour 2 places de stationnement minimum.

Toute opération de logements collectifs devra intégrer un ou plusieurs espace(s) dédiés aux stationnement sécurisé des 2 roues, facilement accessible(s) depuis la voie publique, et dimensionné(s) à raison de 2 mètres carrés minimum par logements. Ces espaces pourront être intégrés dans le bâtiment ou aménagés en extérieurs, mais devront obligatoirement être couverts et clos.

**2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement**

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement les dispositions suivantes s'appliquent :

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses 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 dans un rayon de 100 mètres de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

### > Article 13 : Espaces libres et plantations

Pour chaque construction implantée sur une parcelle de plus de 150 m<sup>2</sup>, tous les espaces extérieurs restant libre de toute utilisation (c'est à dire hors bâti annexes, terrasses, accès, stationnement, piscine) sur l'unité foncière doivent être au minimum de **15%** et plantés d'arbres de hautes tiges à raison d'un plant tous les 50 m<sup>2</sup> minimum.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même essence.

Les essences plantées doivent appartenir à la liste d'essence végétale locale pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

#### **Recommandations architecturales et paysagères :**

##### Liste d'essences végétales autorisées (arbres de hautes tiges):

- Feuillus caduques : Tamaris/Frênes à fleurs/Mélia/Savonnier/Tilleul argenté/Erable de Montpellier /Micocoulier/Marronnier.
- Persistants et palmiers : Chêne vert/ Washingtonia robusta/Chamerops excelsa (palmier de Chine/Phoenix/Butia capitata (palmier bleu).
- Résineux : Pin parasol ou pignon/Pin d'Alep/Cèdre du Liban.
- Fruitier : toute essence adaptée au climat (oliviers, abricotiers, cerisiers, pommiers, poiriers, pêchers, amandiers, etc.)

Certains éléments de paysage repérés sur les documents graphiques (ensembles boisés, alignements d'arbres, etc.) sont protégés en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme. En application de l'article R 421-23-h, toute intervention conduisant à supprimer ou à modifier l'aspect desdits ensembles boisés et alignements protégés doit faire l'objet d'une autorisation préalable. En cas de nécessité d'abatage de ces arbres et/ou alignements protégés, des plantations nouvelles équivalentes en nombre, essence et en qualité (recréer l'alignement d'origine par exemple) devront être assurées dans des conditions similaires (par exemple, un alignement peut être replanté quelques mètres à côté de l'alignement d'origine). En cas d'impossibilité technique ou sanitaire, le pétitionnaire devra fournir un argumentaire explicite et motivé et proposer des mesures de compensations adaptées. En cas de replantation, les arbres plantés devront être d'une hauteur minimum sous branchages de 2,20m et d'une force minimum (dimensionnement du tronc à la plantation) 20/25.

### > Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Non réglementé.

### > Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée., hormis au sein des espaces protégées, notamment les abords des monuments historiques.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

Pour les constructions existantes :

- Les constructions existantes qui présentent des murs épais en pierre profitant d'une isolation et d'un effet de masse, ne nécessitent pas d'isolation complémentaire renforcée. Une isolation par l'extérieur est interdite.
- Les menuiseries intégrant des vitrages isolants devront si nécessaire, respecter les dessins des menuiseries d'origine, correspondant à l'époque du bâtiment. Elles pourront être adaptées pour répondre aux performances techniques requises.
- Les équipements de production ou de régulation thermique seront disposés à l'intérieur des édifices ou placés sur la parcelle privative, dans les jardins ou cours, invisibles depuis l'espace public.
- Les éoliennes sont interdites.

### **> Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications**

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

## Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone U2

### **Caractère de la zone (rappel du Rapport de Présentation)**

#### > Description

La zone U2 recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone de bâti moyennement dense, comprenant principalement de l'habitat individuel et de l'habitat collectif, mais aussi des commerces, services divers.

#### Rappel :

La zone U2 est comprise en partie dans les périmètres de protection de l'église Saint-Martin et des arènes « Robert Brès », protégées au titre des **Monuments Historiques**.

En conséquence, dans les périmètres de servitude, les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (y compris pour les projets concernés partiellement par le périmètre).

La zone U2 est également comprise en partie dans le zonage du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) qui comporte un règlement qui s'impose à celui du PLU.

La zone U2 est partiellement concernée par une nuisance acoustique issue du trafic routier de la RD24. A ce titre, il convient de considérer une zone affectée par le bruit sur une largeur de 100 mètres de part et d'autre de l'emprise de la voie au titre des dispositions de l'arrêté n°DDTM34-2014-05-04012.

La zone U2 est partiellement concernée par un aléa feux de forêt. Dans ces périmètres d'aléa, s'applique notamment le Porter à Connaissance (PAC) de l'aléa feu de forêt départemental, joint en annexe du PLU (Pièce 5d).

#### > Localisation

Zones situées au Nord, au Sud et à l'Est du centre historique.

#### > Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone U2 :

- Mixité urbaine (habitat, équipements, commerces, etc.) ;
- Mixité sociale ;

#### > Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble, la zone U2 se caractérise par :

- Des règles autorisant la mixité urbaine ;
- L'interdiction des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation non utiles au fonctionnement urbain collectif ;
- La zone U2 est partiellement concernée par les nuisances acoustiques liées au trafic sur la RD24, créant une zone affectée par le bruit routier d'une épaisseur de 100m de part et d'autre de la voie.

### > Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles visées à l'article 2.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2.
- ~~- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU.~~
- La modification et l'altération de l'aspect extérieur des éléments identifiés au titre de l'article L 151-19.

### > Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Sont admises les opérations de logements (collectifs ou non) représentant une Surface De Plancher dédiée à l'habitat supérieure ou égale à 800 m<sup>2</sup>, à condition d'affecter 30% des logements à la création de logements locatifs sociaux.

#### **Recommandations architecturales et paysagères :**

##### Les constructions neuves de logements collectifs devraient satisfaire les prescriptions suivantes :

- Allouer une surface intérieure habitable des espaces de vie (séjour / salon / zones repas / cuisine) à chaque logement représentant obligatoirement et à minima 44 % de la Surface De Plancher dudit logement.
- Allouer obligatoirement un espace de rangement (cellier / débarras / cave, etc...) à chaque logement annexé directement ou non au logement et d'une surface utile supérieure à 3m<sup>2</sup>.
- Allouer obligatoirement à chaque logement un espace extérieur privatif d'une surface utile au moins égale à 17% de la Surface De Plancher dudit logement.

Ces présentes dispositions ne s'appliquent pas aux logements locatifs sociaux.

Ces prescriptions peuvent être décrites dans la notice descriptive (PC4) à titre déclaratif.

- Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (y compris en matière de circulation), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :
  - Les constructions destinées à l'artisanat dans les secteurs de l'Alimentation (ex : boulanger, traiteur, charcutier,...) et des Services (ex : coiffeur, esthéticienne, fleuriste,...).
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation dont l'implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.
- Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone. Les affouillements sont autorisés sous réserve d'étude hydrogéologique prouvant que le projet n'a pas d'incidences sur le fonctionnement hydrogéologique du sous-sol.
- Les éléments de paysage et immeubles repérés aux plans de zonage au titre de l'article L123.1.5 III 2° sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de supprimer un de ces éléments repérés ou de modifier leur aspect extérieur seront obligatoirement soumis à déclaration préalable.

**> Article 3 : Accès et voirie****1) Accès**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères. La largeur minimum ne doit pas être inférieure à 3,50 mètres.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, 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.

Toutes créations nouvelles ou modifications de l'usage d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

**2) Voirie**

Les voies ou passage publics à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage etc. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

**> Article 4 : Desserte par les réseaux****1) Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Cette obligation ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardins, remises, etc.). Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune, le déclarer à la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de la collectivité compétente en la matière, et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour des eaux non domestiques vers le réseau public.

**2) Assainissement**

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

*Eaux usées*

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes au schéma directeur d'assainissement des eaux usées en vigueur.

*Eaux non domestiques*

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

### *Eaux d'exhaure et eaux de vidange*

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

~~Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU sont strictement interdites.~~

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

### 3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

### 4) Déchets ménagers

Sauf directives contraires du service compétant pour le ramassage des ordures ménagères, les opérations de logements collectifs comprenant plus de 4 logements devra comprendre des locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers qui devront être définis dans l'opération, directement accessibles depuis la voie publique et d'une surface minimale de 4 m<sup>2</sup>.

## **> Article 5 : Caractéristiques des terrains**

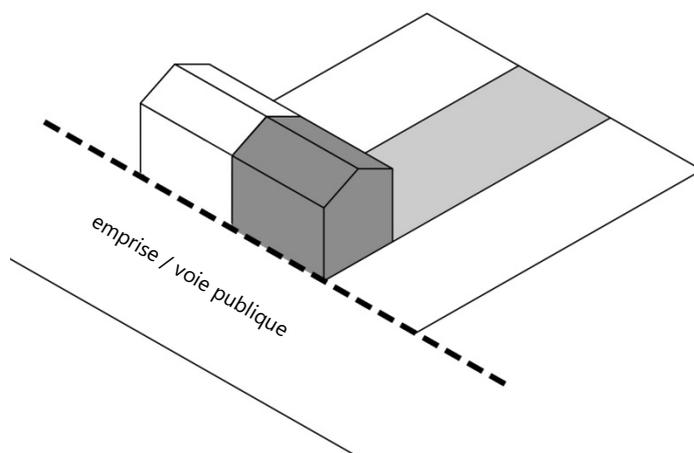
Non réglementé.

## **> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les constructions peuvent être édifiées à l'**alignement** des voies publiques existantes à élargir ou à créer.

(1)



Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà existantes ; dans ce cas la limite effective de la voie privée est prise comme alignement.

- Soit en observant un **recul minimum de 3m** par rapport à la limite d'emprise publique.
- Soit lorsqu'un retrait différent permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction ou un ensemble de constructions existantes jouxtant le projet, dans le but de former une unité architecturale.

Les saillis (toiture, parements architecturaux, modénatures ornementales légèrement en relief) sont autorisés à condition de ne présenter, sur l'espace public, aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile ou routière, et sont limitées à un débordement de maximum 0,50 mètre par rapport au nu extérieur de la façade sur emprise publique.

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives (calculé au nu intérieur de la paroi de la piscine) et une hauteur maximale de 0,60 mètres par rapport au terrain naturel.

### > Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel avant travaux.

Les constructions doivent être édifiés :

- Soit en observant un **recul minimum de 3 mètres** par rapport à la limite séparative.
- Soit en limite séparative à condition de ne pas excéder 8 mètres de long par limite séparative dans un maximum de 2 limites, la hauteur totale ne devra pas excéder 5,50 mètres au sommet de la construction et par rapport au Terrain Naturel avant travaux.

Quand le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontale de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché (L) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L=H/2 > 3m$ ).

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives (calculé au nu intérieur de la paroi de la piscine) et une hauteur maximale de 0,60 mètres par rapport au terrain naturel.

### > Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

### > Article 9 : Emprise au sol

#### 1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est définie au sens de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, à savoir comme : « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

#### 2) Emprise au sol maximum

Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à **60%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

## > Article 10 : Hauteur maximum des constructions

### 1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus.

### 2) Hauteur maximum

Toute construction ou installation ne peut excéder **8,5 mètres** de « hauteur maximum ».

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

## > Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

Les travaux d'entretien, de rénovation et de réhabilitation sur le bâti historique doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments doivent respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

L'architecture contemporaine n'est pas exclue ; les nouveaux projets (constructions nouvelles) seront résolument contemporains ; ils pourront toutefois proposer une relecture de l'architecture traditionnelle du cœur de ville sous réserve de s'éloigner de tout pastiche.

Afin de garantir un caractère d'ensemble au cœur de village, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

### 1) Façades / Percements

#### Sur les façades visibles depuis l'espace collectif ou public :

Sur les constructions historiques, lorsque les façades sont ordonnancées, les percements, y compris ceux du rez-de-chaussée (garages et commerces) doivent être organisés par travées dans le respect des proportions d'origine. La restauration des façades doit s'attacher à conserver l'existant.

Les baies anciennes doivent être conservées, mais non obstruées. Les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnancement des baies anciennes (leurs proportions et traitement sont identiques à ceux des baies anciennes du bâtiment).

Pour toutes les constructions, les baies créées sur voie publique doivent être de forme rectangulaire, plus hautes que larges.

Les gardes corps des balcons sont obligatoirement réalisés en ferronnerie (cf. paragraphe 4). Les garde-corps anciens doivent être conservés ou restitués.

### 2) Enduits / Parements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtre en plein-cintre, etc.)

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Lorsque les murs en pierre ne sont pas enduits, les joints grattés et non lissés sont réalisés au nu du mur. Les traitements maçonnés contemporains comme l'emploi de béton banché brut, de béton blanc, de béton planché ou matricé sont autorisés, dans la mesure où la teinte du béton respecte les mêmes teintes autorisées pour les enduits (cf nuancier).

Pour les constructions datant d'avant 1945, les **enduits seront obligatoirement à la chaux** (enduits ciments interdits), la finition est d'aspect taloché fin en respectant les teintes prescrites dans le nuancier suivant. Pour les constructions récentes, les enduits ciment sont autorisés dans les mêmes conditions de teintes et d'aspect.

Les teintes employées devront être similaires au nuancier ci dessous.



Nuancier de référence pour les enduits et maçonneries.

Les parements agrafés en pierres naturelles, béton architectonique ou en panneaux de bois composite sont autorisés à condition que leurs teintes s'assimilent à celles autorisées dans le nuancier ci avant.

Les bardages bois, à lames pleines ou à claires-voies sont autorisés à condition qu'ils soient en bois naturel non composite laissés brut, sans peinture, vernis sans lasure colorés. Ils pourront toutefois bénéficier d'un traitement approprié à condition que ce dernier ne change pas l'aspect du bois naturel et à condition qu'il respecte les normes et labels environnementaux en vigueur.

### 3) Menuiseries

La conservation des menuiseries anciennes est une priorité. Il pourra être demandé la restitution des dessins et des profils de menuiseries.

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.

Les stores ou volet roulants sont autorisés à condition que les dispositifs d'enroulement ne soient pas visibles depuis l'extérieur et qu'ils respectent le nuancier suivant.

Les portes anciennes sont conservées et restaurées chaque fois que leur état le permet, ou remplacées à l'identique.

Les portes de garages sont obligatoirement peintes dans le respect des teintes du nuancier ou similaires.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires.

Les menuiseries blanches sont autorisées.



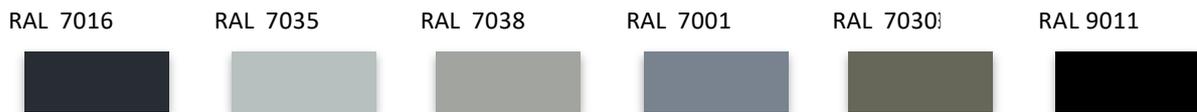
Nuancier de référence pour les menuiseries.

#### 4) Ferronneries

Les ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Les nouvelles ferronneries de balcons doivent être composées de barreaudages droits et verticaux, excepté dans le cas de rénovation d'existant où les ouvrages pourront être restaurés à l'identique.

Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier suivant ou similaires.



Nuancier de référence pour les ferronneries.

#### 5) Toitures

La conservation des toitures anciennes est priorité.

Les toitures seront obligatoirement de volume simple. Dans le cas de toiture en pente, la pente est comprise entre **30% et 35%**. La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants. Lorsqu'une construction est accolée à un ou deux immeubles voisins, les versants de la toiture sont obligatoirement du même sens que ceux des constructions existantes, ou s'il y a deux voisins, de ceux dont la hauteur sous faitage se rapprochent le plus de la construction nouvelle. Les toitures terrasses ou plate ainsi que les toitures photovoltaïques ou solaires, ainsi que les fenêtres de toit sont autorisées.

**Les couvertures** des toitures en pentes **seront réalisées en tuiles-canal** ou similaire dans le respect des coloris traditionnels (orangé, ocré, marron, etc.) en évitant les couleurs vives. (Les plaques dites de « sous-toitures » sont admises si recouvertes et invisibles en rives ou sous les débords de toit.)

Sur les constructions historiques, les débords de toit en pierre, appelés « corniches », en tuiles, appelés « génoises » sont conservés et restaurés.

Les cheminées doivent être maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade.

#### 6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade. En cas d'impossibilité technique l'installation doit être la plus discrète possible :

*Pour les fils électriques et de téléphone :*

- les parcours verticaux se font en limite séparative des bâtiments.
- les parcours horizontaux se font sous les débords de toit au dessus des bandeaux.
- les fils sont peints aux couleurs de la façade.

Pour les conduites de gaz :

- les parcours se font en saignée ou sous goutte peinte aux couleurs de la façade, à la verticale du point de raccordement.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse, dans le respect du nuancier prévu pour les ferronneries).

L'installation d'unités extérieures de climatisation ou pompe à chaleur ou autres ne doit pas être visible depuis l'espace public et prioritairement disposée au niveau du sol ou caché derrière un dispositif occultant.

L'implantation de panneaux solaires est possible à l'exception d'un impact dénaturant une perception d'ensemble des toitures anciennes, notamment si elles sont covisibles avec les monuments historiques.

L'implantation de panneaux solaires peut être autorisée sous conditions :

- les capteurs solaires doivent être intégrés esthétiquement en les considérant comme une composant du bâti et non comme un simple élément technique, corps étranger à l'architecture (fonctions couverture, brise soleil, verrière, bardage, etc...)
- les panneaux solaires peuvent composer la toiture d'une annexe en fond de jardin.
- ils peuvent être adossés à la façade arrière et constituer un auvent qui abritera une terrasse contre la maison.
- lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires ou photovoltaïques ne doivent pas être en surépaisseur de plus de 15 cm, ni en sur-inclinaison.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

## 7) Clôtures

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

A l'exception de traitements spécialement conçus pour demeurer apparents (pierres, bétons texturés, autres...), les éléments maçonnés des clôtures doivent être enduits (cf. paragraphe 2), et avec le même traitement que celui de la construction principale dont elle dépendent.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **2,00 mètres** de hauteur totale, mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux sur l'assiette foncière. En cas de besoin de soutènement supplémentaire (cas de terrains en pente), la hauteur totale du dispositif soutènement+ clôture ne pourra excéder 2,50 mètres mesurés au point bas du mur de soutènement.

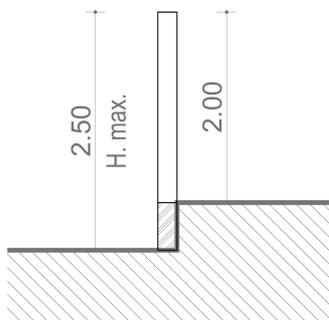


Illustration de la règle concernant la dérogation de hauteur en cas de soutènement nécessaire.

La hauteur totale d'un portail, quelle que soit celle de la clôture ne doit pas dépasser 2,50 mètres; la transition entre la hauteur de la clôture et celle du portail sera alors réalisée par un pilier dont la hauteur totale sera identique à celle du portail.

## > Article 12 : Stationnement des véhicules

### 1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

#### Il est exigé au minimum:

Pour les constructions d'habitat non social (ou part d'habitat non social dans un programme mixte)

- 2 places de stationnement par logement,
- 1 place « visiteur » tous les 4 logements.

Pour les constructions d'habitat social (ou part d'habitat social dans un programme mixte) :

- 1 place de stationnement par logement,
- 1 place « visiteur » tous les 4 logements.

Pour les constructions à usage hôtelier (hôtels, chambres d'hôtes, gîtes,...)

- 0,5 place par chambres.

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m<sup>2</sup> d'emprise hors accès, être perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des aires de stationnement "handicapé").

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

Toute opération de logements collectifs devra intégrer un ou plusieurs espace(s) dédiés aux stationnement des 2 roues, situé(s) en rez-de-chaussée et facilement accessible(s) depuis la voie publique, et dimensionné(s) à raison de 2 mètres carrés par logements. Ces espaces pourront être intégrés dans le bâtiment ou aménagés en extérieurs, mais devront obligatoirement être couverts et clos.

### 2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement les dispositions suivantes s'appliquent :

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses 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 dans un rayon de 100 mètres de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

### > Article 13 : Espaces libres et plantations

Pour chaque construction, tous les espaces extérieurs restant libre de toute utilisation (c'est à dire hors bâti annexes, terrasses, accès, stationnement, piscine) sur l'unité foncière doivent être au minimum de 40% et plantés d'arbres de hautes tiges à raison d'un plant tous les 50 m<sup>2</sup> minimum.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même essence.

Les essences plantées doivent appartenir à la liste d'essence végétale locale pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

#### **Recommandations architecturales et paysagères :**

##### Liste d'essences végétales autorisées (arbres de hautes tiges):

- Feuillus caduques : Tamaris/Frênes à fleurs/Mélia/Savonnier/Tilleul argenté/Erable de Montpellier /Micooulier/Marronnier.
- Persistants et palmiers : Chêne vert/ Washingtonia robusta/Chamerops excelsa (palmier de Chine/Phoenix/Butia capitata (palmier bleu).
- Résineux : Pin parasol ou pignon/Pin d'Alep/Cèdre du Liban.
- Fruitier : toute essence adaptée au climat (oliviers, abricotiers, cerisiers, pommiers, poiriers, pêchers, amandiers, etc.)

Certains éléments de paysage repérés sur les documents graphiques (ensembles boisés, alignements d'arbres, etc.) sont protégés en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme. En application de l'article R 421-23-h, toute intervention conduisant à supprimer ou à modifier l'aspect desdits ensembles boisés et alignements protégés doit faire l'objet d'une autorisation préalable. En cas de nécessité d'abatage de ces arbres et/ou alignements protégés, des plantations nouvelles équivalentes en nombre, essence et en qualité (recréer l'alignement d'origine par exemple) devront être assurées dans des conditions similaires (par exemple, un alignement peut être replanté quelques mètres à côté de l'alignement d'origine). En cas d'impossibilité technique ou sanitaire, le pétitionnaire devra fournir un argumentaire explicite et motivé et proposer des mesures de compensations adaptées. En cas de replantation, les arbres plantés devront être d'une hauteur minimum sous branchages de 2,20m et d'une force minimum (dimensionnement du tronc à la plantation) 20/25.

### > Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Non réglementé.

### > Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée., hormis au sein des espaces protégées, notamment les abords des monuments historiques.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

Pour les constructions existantes :

- Les constructions existantes qui présentent des murs épais en pierre profitant d'une isolation et d'un effet de masse, ne nécessitent pas d'isolation complémentaire renforcée. Une isolation par l'extérieur est interdite.
- Les menuiseries intégrant des vitrages isolants devront si nécessaire, respecter les dessins des menuiseries d'origine, correspondant à l'époque du bâtiment. Elles pourront être adaptées pour répondre aux performances techniques requises.
- Les équipements de production ou de régulation thermique seront disposés à l'intérieur des édifices ou placés sur la parcelle privative, dans les jardins ou cours, invisibles depuis l'espace public.
- Les éoliennes sont interdites.

**> Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications**

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

## Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone U3

### **Caractère de la zone (rappel du Rapport de Présentation)**

#### > Description

La zone U3 recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone de bâti peu dense, comprenant principalement de l'habitat individuel et de l'habitat collectif, mais aussi des commerces, services divers.

#### Rappel :

La zone U3 est comprise en partie dans les périmètres de protection de l'église Saint-Martin et des arènes « Robert Brès », protégées au titre des **Monuments Historiques**. En conséquence, dans les périmètres de servitude, les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (y compris pour les projets concernés partiellement par le périmètre).

La zone U3 est également comprise en partie dans le zonage d'aléa du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) qui comporte un règlement qui s'impose à celui du PLU.

La zone U3 est partiellement concernée par une nuisance acoustique issue du trafic routier de la RD24. A ce titre, il convient de considérer une zone affectée par le bruit sur une largeur de 100 mètres de part et d'autre de l'emprise de la voie au titre des dispositions de l'arrêté n°DDTM34-2014-05-04012.

**La zone U3 est partiellement concernée par un aléa feux de forêt. Dans ces périmètres d'aléa, s'applique notamment le Porter à Connaissance (PAC) de l'aléa feu de forêt départemental, joint en annexe du PLU (Pièce 5d).**

#### > Localisation

Cette zone est présente en trois endroits du village, au Nord-Est entre la zone U2 et la zone AU « des Conques », au Sud-Est entre la zone U1 et la zone AU « des Plans » et à l'Ouest entre la Viredonne et la zone U1.

#### > Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone U3 :

- Mixité urbaine (habitat, équipements, commerces, etc.) ;
- Mixité sociale ;

#### > Principales traductions règlementaires

Dans l'ensemble, la zone U3 se caractérise par :

- Des règles autorisant la mixité urbaine ;
- L'interdiction des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation non utiles au fonctionnement urbain collectif ;
- La zone U3 est partiellement concernée par les nuisances acoustiques liées au trafic sur la RD24, créant une zone affectée par le bruit routier d'une épaisseur de 100m de part et d'autre de la voie.

Le cas échéant, des règles graphiques (reportées sur les documents graphiques) s'ajoutent ou se substituent aux règles « écrites » de la zone (énoncées dans le présent règlement). Le présent règlement indique lorsqu'il convient de s'y référer.

### > Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles visées à l'article 2.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2.
- ~~Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU.~~
- La modification et l'altération de l'aspect extérieur des éléments identifiés au titre de l'article L 151-19.

### > Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Sont admises les opérations de logements (collectifs ou non) représentant une Surface De Plancher dédiée à l'habitat supérieure ou égale à 800 m<sup>2</sup>, à condition d'affecter 30 % des logements à la création de logements locatifs sociaux.

#### **Recommandations architecturales et paysagères :**

##### Les constructions neuves de logements collectifs devraient satisfaire les prescriptions suivantes :

- Allouer une surface intérieure habitable des espaces de vie (séjour / salon / zones repas / cuisine) à chaque logement représentant obligatoirement et à minima 44 % de la Surface De Plancher dudit logement.
- Allouer obligatoirement un espace de rangement (cellier / débarras / cave, etc...) à chaque logement annexé directement ou non au logement et d'une surface utile supérieure à 3m<sup>2</sup>.
- Allouer obligatoirement à chaque logement un espace extérieur privatif d'une surface utile au moins égale à 17% de la Surface De Plancher dudit logement.

Ces présentes dispositions ne s'appliquent pas aux logements locatifs sociaux.

Ces prescriptions peuvent être décrites dans la notice descriptive (PC4) à titre déclaratif.

- Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (y compris en matière de circulation), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :
  - Les constructions destinées à l'artisanat dans les secteurs de l'Alimentation (ex : boulanger, traiteur, charcutier,...) et des Services (ex : coiffeur, esthéticienne, fleuriste,...).
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation dont l'implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.
- Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone. Les affouillements sont autorisés sous réserve d'étude hydrogéologique prouvant que le projet n'a pas d'incidences sur le fonctionnement hydrogéologique du sous-sol.
- Les éléments de paysage et immeubles repérés aux plans de zonage au titre de l'article L123.1.5 III 2° sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de supprimer un de ces éléments repérés ou de modifier leur aspect extérieur seront obligatoirement soumis à déclaration préalable.

## > Article 3 : Accès et voirie

### 1) Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères. La largeur minimum ne doit pas être inférieure à 3,50 mètres.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, 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.

Toutes créations nouvelles ou modifications de l'usage d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

### 2) Voirie

La création de toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique se finissant en impasse est interdite.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

## > Article 4 : Desserte par les réseaux

### 1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Cette obligation ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardins, remises, etc.). Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune, le déclarer à la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de la collectivité compétente en la matière, et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour des eaux non domestiques vers le réseau public.

### 2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

#### *Eaux usées*

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes au schéma directeur d'assainissement des eaux usées en vigueur.

#### *Eaux non domestiques*

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

### *Eaux d'exhaure et eaux de vidange*

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

~~Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.~~

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

#### 3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

#### 4) Déchets ménagers

Sauf directives contraires du service compétant pour le ramassage des ordures ménagères, les opérations de logements collectifs comprenant plus de 4 logements devra comprendre des locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers qui devront être définis dans l'opération, directement accessibles depuis la voie publique et d'une surface minimale de 4 m<sup>2</sup>.

## **> Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les constructions doivent être édifiées en observant un **recul minimal de 3 mètres** par rapport à l'emprise publique.

Les saillies (toiture, parements architecturaux, modénatures ornementales légèrement en relief,...) ne sont pas autorisées.

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives (calculé au nu intérieur de la paroi de la piscine) et une hauteur maximale de 0,60 mètres par rapport au terrain naturel.

**> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel avant travaux.

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en observant un **recul minimum de 3 mètres** par rapport à la limite séparative.
- Soit en limite séparative à condition de ne pas excéder 8 mètres de long par limite séparative dans un maximum de 2 limites, la hauteur totale ne devra pas excéder 5,50 mètres au sommet de la construction et par rapport au Terrain Naturel avant travaux.

Quand le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontale de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché (L) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L=H/2 > 3m$ ).

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives (calculé au nu intérieur de la paroi de la piscine) et une hauteur maximale de 0,60 mètres par rapport au terrain naturel.

**> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**> Article 9 : Emprise au sol****1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions est définie au sens de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, à savoir comme : « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

**2) Emprise au sol maximum**

Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à **50%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

**> Article 10 : Hauteur maximum des constructions****1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions**

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus.

**2) Hauteur maximum**

Toute construction ou installation ne peut excéder **8,50 mètres** de « hauteur maximum ».

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

## > Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisnants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

Les constructions doivent être d'une écriture architecturale contemporaine et sobre, en évitant tout pastiche et renvois régionalistes grossiers.

Afin de garantir un caractère cohérent, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

### 1) Façades

Sur les façades visibles depuis l'espace collectif ou public :

Les percements doivent être ordonnancés autant que possible sur les façades, alignés les uns aux autres d'un étage à l'autre. Ils doivent rester de formes simples.

Le linteaux arrondis ou cintrés et les hublots sont interdits.

### 2) Enduits / Parements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtre en plein-cintre, etc.)

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Les murs en pierres naturelles, appareillés ou en parements de type pierres sèches sont autorisés.

Les traitements maçonnés contemporains comme l'emploi de béton banché brut, de béton blanc, de béton planché ou matricé sont autorisés, dans la mesure où la teinte du béton respecte les mêmes teintes autorisées pour les enduits (cf nuancier).

Lorsque des façades doivent recevoir un **enduit, la finition est d'aspect taloché ou gratté fin** en respectant les teintes prescrites dans le nuancier suivant.

Les teintes employées devront être similaires au nuancier ci dessous.



Nuancier de référence pour les enduits et maçonneries.

Les parements agrafés en pierres naturelles, béton architectonique ou en panneaux de bois composite sont autorisés à condition que leurs teintes s'assimilent à celles autorisées dans le nuancier ci avant.

Les bardages bois, à lames pleines ou à claires-voies sont autorisés à condition qu'ils soient en bois naturel non composite laissés brut, sans peinture, vernis sans lasure colorés. Ils pourront toutefois bénéficier d'un traitement approprié à condition que ce dernier ne change pas l'aspect du bois naturel et à condition qu'il respecte les normes et labels environnementaux en vigueur.

### 3) Menuiseries

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.

Les stores ou volet roulants sont autorisés à condition que les dispositifs d'enroulement ne soient pas visibles depuis l'extérieur et qu'ils respectent le nuancier suivant.

Les portes anciennes sont conservées et restaurées chaque fois que leur état le permet ou remplacées à l'identique.

Les portes de garages sont obligatoirement peintes dans le respect des teintes du nuancier ou similaires.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires.



Nuancier de référence pour les menuiseries.

### 4) Ferronneries

Les ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Les nouvelles ferronneries de balcons doivent être composées de barreaudages droits et verticaux.

Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier suivant ou similaires.



Nuancier de référence pour les ferronneries.

### 5) Toitures

Les toitures seront obligatoirement de volume simple. Dans le cas de toiture en pente, la pente est comprise entre **30% et 35%**. La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants. Lorsqu'une construction est accolée à un ou deux immeubles voisins, les versants de la toiture sont obligatoirement du même sens que ceux des constructions existantes, ou s'il y a deux voisins, de ceux dont la hauteur sous faitage se rapprochent le plus de la construction nouvelle. Les toitures terrasses ou plate ainsi que les toitures photovoltaïques ou solaires ainsi que les fenêtres de toit sont autorisées.

**Les couvertures** des toitures en pentes **seront réalisées en tuiles-canal** ou similaire dans le respect des coloris traditionnels (orangé, ocré, marron, etc.) en évitant les couleurs vives. (Les plaques dites de « sous-toitures » sont admises si recouvertes et invisibles en rives ou sous les débords de toit.)

Sur les constructions historiques, les débords de toit en pierre, appelés « corniches », en tuiles, appelés « génoises » sont conservés et restaurés.

Les cheminées doivent être maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade.

6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade. En cas d'impossibilité technique l'installation doit être la plus discrète possible :

*Pour les fils électriques et de téléphone :*

- les parcours verticaux se font en limite séparative des bâtiments.
- les parcours horizontaux se font sous les débords de toit au dessus des bandeaux.
- les fils sont peints aux couleurs de la façade.

*Pour les conduites de gaz :*

- les parcours se font en saignée ou sous goulotte peinte aux couleurs de la façade, à la verticale du point de raccordement.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse, dans le respect du nuancier prévu pour les ferronneries).

L'installation d'unités extérieures de climatisation ou pompe à chaleur ou autres ne doit pas être visible depuis l'espace public et prioritairement disposée au niveau du sol.

L'implantation de panneaux solaires peut être autorisée. **Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires ou photovoltaïques ne doivent pas être en surépaisseur de plus de 15 cm, ni en sur-inclinaison.**

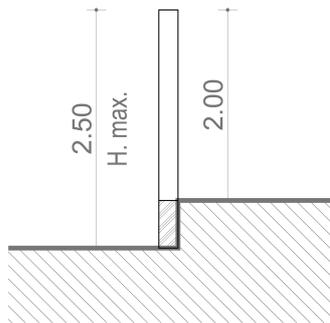
Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

## 7) Clôtures

Dans le cas de clôtures légères non maçonnées elles devront obligatoirement être doublées d'une haie vive d'essences locales.

A l'exception de traitements spécialement conçus pour demeurer apparents (pierres, bétons texturés, autres...), les éléments maçonnés des clôtures doivent être enduits (cf. paragraphe 2), et avec le même traitement que celui de la construction principale dont elle dépendent.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **2,00 mètres** de hauteur totale. En cas de besoin de soutènement supplémentaire (cas de terrains en pente), la hauteur totale du dispositif soutènement+ clôture ne pourra excéder 2,50 mètres mesurés au point bas du mur de soutènement.



*Illustration de la règle concernant la dérogation de hauteur en cas de soutènement nécessaire.*

La hauteur totale d'un portail, quelle que soit celle de la clôture ne doit pas dépasser 2,50 mètres; la transition entre la hauteur de la clôture et celle du portail sera alors réalisée par un pilier dont la hauteur totale sera identique à celle du portail.

## > Article 12 : Stationnement des véhicules

### 1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

#### Il est exigé au minimum:

Pour les constructions d'habitat non social (ou part d'habitat non social dans un programme mixte)

- 2 places de stationnement par logement,
- 1 place « visiteur » tous les 4 logements.

Pour les constructions d'habitat social (ou part d'habitat social dans un programme mixte) :

- 1 place de stationnement par logement,
- 1 place « visiteur » tous les 4 logements.

Pour les constructions à usage hôtelier (hôtels, chambres d'hôtes, gîtes,...)

- 0,5 place par chambres.

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m<sup>2</sup> d'emprise hors accès, être perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des aires de stationnement "handicapé").

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

Toute opération de logements collectifs devra intégrer un ou plusieurs espace(s) dédiés aux stationnement des 2 roues, situé(s) en rez-de-chaussée et facilement accessible(s) depuis la voie publique, et dimensionné(s) à raison de 2 mètres carrés par logements. Ces espaces pourront être intégrés dans le bâtiment ou aménagés en extérieurs, mais devront obligatoirement être couverts et clos.

## 2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement les dispositions suivantes s'appliquent :

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses 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 dans un rayon de 100 mètres de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

## > Article 13 : Espaces libres et plantations

Pour chaque construction, tous les espaces extérieurs restant libre de toute utilisation (c'est à dire hors bâti annexes, terrasses, accès, stationnement, piscine) sur l'unité foncière doivent être au minimum de 50% et plantés d'arbres de hautes tiges à raison d'un plant tous les 50 m<sup>2</sup> minimum

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même essence.

Les essences plantées doivent appartenir à la liste d'essence végétale locale pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

### **Recommandations architecturales et paysagères :**

#### Liste d'essences végétales autorisées (arbres de hautes tiges):

- Feuillus caduques : Tamaris/Frênes à fleurs/Mélia/Savonnier/Tilleul argenté/Erable de Montpellier /Micocoulier/Marronnier.
- Persistants et palmiers : Chêne vert/ Washingtonia robusta/Chamerops excelsa (palmier de Chine/Phoenix/Butia capitata (palmier bleu).
- Résineux : Pin parasol ou pignon/Pin d'Alep/Cèdre du Liban.
- Fruitier : toute essence adaptée au climat (oliviers, abricotiers, cerisiers, pommiers, poiriers, pêchers, amandiers, etc.)

Certains éléments de paysage repérés sur les documents graphiques (ensembles boisés, alignements d'arbres, etc.) sont protégés en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme. En application de l'article R 421-23-h, toute intervention conduisant à supprimer ou à modifier l'aspect desdits ensembles boisés et alignements protégés doit faire l'objet d'une autorisation préalable. En cas de nécessité d'abatage de ces arbres et/ou alignements protégés, des plantations nouvelles équivalentes en nombre, essence et en qualité (recréer l'alignement d'origine par exemple) devront être assurées dans des conditions similaires (par exemple, un alignement peut être replanté quelques mètres à côté de l'alignement d'origine). En cas d'impossibilité technique ou sanitaire, le pétitionnaire devra fournir un argumentaire explicite et motivé et proposer des mesures de compensations adaptées. En cas de replantation, les arbres plantés devront être d'une hauteur minimum sous branchages de 2,20m et d'une force minimum (dimensionnement du tronc à la plantation) 20/25.

**> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Non réglementé.

**> Article 15 : Performances énergétiques et environnementales**

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

**> Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications**

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

## Chapitre 5 – Dispositions applicables à la zone UEQ

### **Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)**

#### **> Description**

La zone UEQ recouvre des espaces de la commune où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit d'une zone de bâti ou non dédiée aux équipements publics.

#### **> Localisation**

Cette zone correspond à la partie Est du bâti communal située entre les zone AU « des Conques » et « des Plans ».

#### **> Principaux objectifs**

- Implantation de équipements publics;
- Promotion de l'architecture contemporaine et environnementale ;

#### **> Principales traductions règlementaires**

Dans l'ensemble, la zone UEQ se caractérise par :

- L'interdiction des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation non utiles au fonctionnement urbain collectif ;
- Aspect extérieur adapté à l'architecture contemporaine et environnementale ;

### > Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles visées à l'article 2.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2.
- ~~- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU.~~
- La modification et l'altération de l'aspect extérieur des éléments identifiés au titre de l'article L 151-19.

### > Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone. Les affouillements sont autorisés sous réserve d'étude hydrogéologique prouvant que le projet n'a pas d'incidences sur le fonctionnement hydrogéologique du sous-sol.
- Sont autorisées toutes les occupations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1.
- Les éléments de paysage et immeubles repérés aux plans de zonage au titre de l'article L123.1.5 III 2° sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de supprimer un de ces éléments repérés ou de modifier leur aspect extérieur seront obligatoirement soumis à déclaration préalable.

### > Article 3 : Accès et voirie

#### 1) Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères. La largeur minimum ne doit pas être inférieure à 3,50 mètres.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, 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.

Toutes créations nouvelles ou modifications de l'usage d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

#### 2) Voirie

La création de toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique se finissant en impasse est interdite.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

**> Article 4 : Desserte par les réseaux****1) Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Cette obligation ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardins, remises, etc.). Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune, le déclarer à la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de la collectivité compétente en la matière, et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour des eaux non domestiques vers le réseau public.

**2) Assainissement**

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

*Eaux usées*

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes au schéma directeur d'assainissement des eaux usées en vigueur.

*Eaux non domestiques*

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

*Eaux d'exhaure et eaux de vidange*

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

*Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

~~Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.~~

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

**3) Electricité/Gaz/Télécoms**

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

#### 4) Déchets ménagers

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération.

### **> Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

### **> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

L'implantation est laissée libre sur l'assiette foncière de la parcelle.

Les saillies (toiture, parements architecturaux, modénatures ornementales,...) sont autorisées à condition de ne présenter, sur l'espace public, aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière, et sont limitées à un débordement maximum de 0,5 mètre.

### **> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

L'implantation est laissée libre sur l'assiette foncière de la parcelle.

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,60 mètres par rapport au terrain naturel.

### **> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **> Article 9 : Emprise au sol**

#### 1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est définie au sens de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, à savoir comme : « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

#### 2) Emprise au sol maximum

Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à **80%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

## > Article 10 : Hauteur maximum des constructions

### 1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus.

### 2) Hauteur maximum

Toute construction ou installation ne peut excéder **12,50 mètres** de «hauteur maximum».

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

## > Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

Les constructions doivent être d'une écriture architecturale contemporaine et sobre, en évitant tout pastiche et renvois régionalistes grossiers.

Afin de garantir un caractère cohérent village, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

### 1) Façades / Percements

Les façades devront arborer une écriture architecturale contemporaine, dictée par une volumétrie sobre.

### 2) Enduits / Parements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtre en plein-cintre, etc.)

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Les murs en pierres naturelles, appareillés ou en parements de type pierres sèches sont autorisés.

Lorsque les murs en pierre ne sont pas enduits, les joints grattés et non lissés sont réalisés au nu du mur.

Lorsque des façades doivent recevoir un **enduit, la finition est d'aspect taloché ou gratté fin** en respectant les teintes prescrites dans le nuancier suivant.

Les teintes employées devront être similaires au nuancier ci dessous.

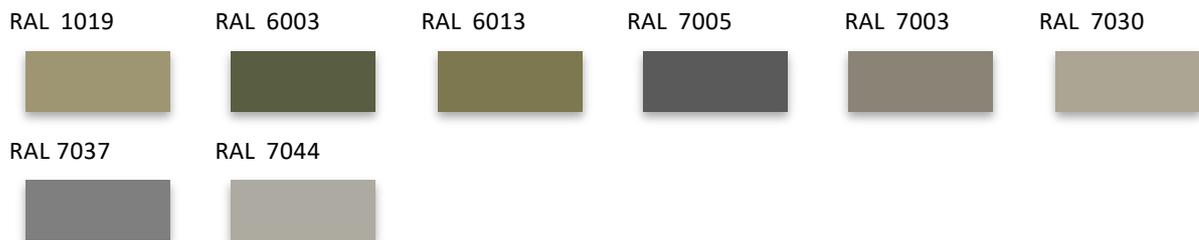


Nuancier de référence pour les enduits et maçonneries.

Les parements agrafés en pierres naturelles, béton architectonique ou en panneaux de bois composite sont autorisés à condition que leurs teintes s'assimilent à celles autorisées dans le nuancier ci avant.

Les bardages bois, à lames pleines ou à claires-voies sont autorisés à condition qu'ils soient en bois naturel non composite laissés brut, sans peinture, vernis sans lasure colorés. Ils pourront toutefois bénéficier d'un

traitement approprié à condition que ce dernier ne change pas l'aspect du bois naturel et à condition qu'il respecte les normes et labels environnementaux en vigueur.



Nuancier de référence pour les façades.

### 3) Menuiseries

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.

Les stores ou volet roulants sont autorisés à condition que les dispositifs d'enroulement ne soient pas visibles depuis l'extérieur et qu'ils respectent le nuancier suivant.

Les portes anciennes sont conservées et restaurées chaque fois que leur état le permet ou remplacées à l'identique.

Les portes de garages sont obligatoirement peintes dans le respect des teintes du nuancier ou similaires.

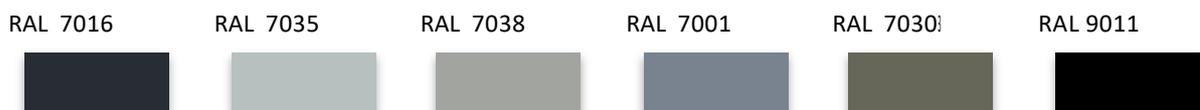
Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires.



Nuancier de référence pour les menuiseries.

### 4) Ferronneries

Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier suivant ou similaires.



Nuancier de référence pour les ferronneries.

### 5) Toitures

Les couvertures sous formes de bardages métalliques types tôles ondulées et/ou bac acier sont interdites.

Les toitures plates, accessibles ou non, végétalisées ou non sont autorisées.

Les toitures en pente pourront être traitées en tuiles canal ou similaire, ou par couverture zinc présentant un assemblage de type « joints de bouts », ou pour tout type de verrière à condition qu'elles bénéficient d'une occultation solaire (pouvant être extérieure) adaptée. Les toitures solaires ou photovoltaïques sont autorisées.

6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade. En cas d'impossibilité technique l'installation doit être la plus discrète possible :

*Pour les fils électriques et de téléphone :*

- les parcours verticaux se font en limite séparative des bâtiments.
- les parcours horizontaux se font sous les débords de toit au dessus des bandeaux.
- les fils sont peints aux couleurs de la façade.

*Pour les conduites de gaz :*

- les parcours se font en saignée ou sous goulotte peinte aux couleurs de la façade, à la verticale du point de raccordement.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse, dans le respect du nuancier prévu pour les ferronneries).

L'installation d'unités extérieures de climatisation ou pompe à chaleur ou autres ne doit pas être visible depuis l'espace public et prioritairement disposée au niveau du sol.

L'implantation de panneaux solaires peut être autorisée. **Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires ou photovoltaïques ne doivent pas être en surépaisseur de plus de 15 cm, ni en sur-inclinaison.**

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

### 7) Clôtures

Dans le cas de clôtures légères non maçonnées elles devront obligatoirement être doublé d'une haie vive d'essences locales.

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

A l'exception des pierres de taille, les éléments maçonnés des clôtures doivent être enduits (cf. paragraphe 2), et avec le même traitement que celui de la construction principale dont elle dépendent.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **2,00 mètres** de hauteur totale. En cas de besoin de soutènement supplémentaire (cas de terrains en pente), la hauteur totale du dispositif soutènement+ clôture ne pourra excéder 2,50 mètres mesurés au point bas du mur de soutènement.

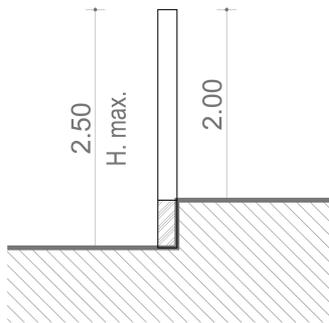


Illustration de la règle concernant la dérogation de hauteur en cas de soutènement nécessaire.

Les portails et autres éléments métalliques (y compris grillage et panneaux rigides) de clôture sont obligatoirement réalisés dans la gamme du nuancier des ferronneries (cf. paragraphe 4).

La hauteur totale d'un portail, quelle que soit celle de la clôture ne doit pas dépasser **2,50 mètres**.

## > Article 12 : Stationnement des véhicules

### 1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les exigences énumérées ci dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé pour toutes les constructions au minimum :

-1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de Surface De Plancher.

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m<sup>2</sup> d'emprise hors accès, être perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des aires de stationnement "handicapé").

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

## 2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement les dispositions suivantes s'appliquent :

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses 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 dans un rayon de 100 mètres de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

## **> Article 13 : Espaces libres et plantations**

Pour chaque construction, tous les espaces extérieurs restant libre de toute utilisation (c'est à dire hors bâti annexes, terrasses, accès, stationnement, piscine) sur l'unité foncière doivent être au minimum de 20% et plantés d'arbres de hautes tiges à raison d'un plant tous les 50 m<sup>2</sup> minimum.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même essence.

Les essences plantées doivent appartenir à la liste d'essence végétale locale pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

### ***Recommandations architecturales et paysagères :***

#### Liste d'essences végétales autorisées (arbres de hautes tiges):

- Feuillus caduques : Tamaris/Frênes à fleurs/Mélia/Savonnier/Tilleul argenté/Erable de Montpellier /Micocoulier/Marronnier.
- Persistants et palmiers : Chêne vert/ Washingtonia robusta/Chamerops excelsa (palmier de Chine/Phoenix/Butia capitata (palmier bleu).
- Résineux : Pin parasol ou pignon/Pin d'Alep/Cèdre du Liban.
- Fruitier : toute essence adaptée au climat (oliviers, abricotiers, cerisiers, pommiers, poiriers, pêchers, amandiers, etc.)

## **> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Non réglementé.

## **> Article 15 : Performances énergétiques et environnementales**

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

#### **> Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications**

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général

## Chapitre 6 – Dispositions applicables à la zone UE

### **Caractère de la zone (rappel du Rapport de Présentation)**

#### **> Description**

La zone UE recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir principalement des activités économiques et artisanales.

#### Rappel :

La zone UE est également comprise en partie dans le zonage du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) qui comporte un règlement qui s'impose à celui du PLU.

La zone UE est partiellement concernée par une nuisance acoustique issue du trafic routier de la RD24. A ce titre, il convient de considérer une zone affectée par le bruit sur une largeur de 100 mètres de part et d'autre de l'emprise de la voie au titre des dispositions de l'arrêté n°DDTM34-2014-05-04012.

#### **> Localisation**

- La zone UE se situe en partie Sud de la zone urbanisée de la commune.

#### **> Principaux objectifs**

- Maintien/développement des activités économiques.

#### **> Principales traductions réglementaires**

- Des règles autorisant les activités économiques et artisanales;

### > Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les constructions destinées à l'habitat autres que celles mentionnées à l'article 2 ci-après;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation autres que celles mentionnées à l'article UE-2 ci-après ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2.
- ~~— Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU.~~
- Les piscines.
- La modification et l'altération de l'aspect extérieur des éléments identifiés au titre de l'article L 151-19.

### > Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- ~~Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilés, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage~~
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone, ~~ainsi que les affouillement et exhaussements inhérents à la construction des canalisations de transport de gaz ou assimilés, et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.~~
- Les travaux confortatifs des habitations existantes (sans extension).
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt liées aux occupations et utilisations des sols admises dans la zone.

A condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (y compris en matière de circulation), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation dont l'implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.
- Les constructions ou parties de constructions à usage d'habitation, sous réserve d'être nécessaires à la surveillance ou au fonctionnement direct des activités programmées ou déjà présentes sur l'assiette foncière de l'opération (point qu'il faudra démontrer et justifier) et dans une limite de 80m<sup>2</sup> de Surface De Plancher maximum, une seule fois à compter de l'approbation du document d'urbanisme. En outre, il ne sera autorisé qu'un seul logement par activité, et ce dernier sera intégré dans le bâtiment d'activité.
- Les éléments de paysage et immeubles repérés aux plans de zonage au titre de l'article L123.1.5 III 2° sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de supprimer un de ces éléments repérés ou de modifier leur aspect extérieur seront obligatoirement soumis à déclaration préalable.

### > Article 3 : Accès et voirie

#### 1) Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères. La largeur minimum ne doit pas être inférieure à 3,50 mètres.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, 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.

Toutes créations nouvelles ou modifications de l'usage d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

## 2) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds.

## **> Article 4 : Desserte par les réseaux**

### 1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Cette obligation ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardins, remises, etc.). Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune, le déclarer à la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de la collectivité compétente en la matière, et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour des eaux non domestiques vers le réseau public.

### 2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

#### *Eaux usées*

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes au schéma directeur d'assainissement des eaux usées en vigueur.

#### *Eaux non domestiques*

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

#### *Eaux d'exhaure et eaux de vidange*

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

#### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

**Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.**

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

### 3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

### 4) Déchets ménagers

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération.

## **> Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

## **> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les nouvelles constructions doivent observer un **recul de 5 mètres** par rapport aux voies publiques.

NB : L'ensemble des règles décrites ci-avant s'applique aussi aux voies privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abri de voyageurs) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

## **> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à **3 mètres**.

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sans préjudice des dispositions de l'article 11.

**> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**> Article 9 : Emprise au sol****1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions est définie au sens de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, à savoir comme : « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

**2) Emprise au sol maximum**

Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à **60%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

**> Article 10 : Hauteur maximum des constructions****1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions**

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus.

**2) Hauteur maximum**

Toute construction ou installation ne peut excéder **9,00 mètres** de «hauteur maximum».

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

**> Article 11 : Aspect extérieur**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisnants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

Les constructions doivent être d'une écriture architecturale contemporaine et sobre, en évitant tout pastiche et renvois régionalistes grossiers.

Afin de garantir un caractère cohérent, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

**1) Façades / Percements**

Les façades devront arborer une écriture architecturale contemporaine, dictée par une volumétrie sobre.

**2) Enduits / Parements**

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtre en plein-cintre, etc.)

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Les murs en pierres naturelles, appareillés ou en parements de type pierres sèches sont autorisés.

Lorsque les murs en pierre ne sont pas enduits, les joints grattés et non lissés sont réalisés au nu du mur. Les traitements maçonnés contemporains comme l'emploi de béton banché brut, de béton blanc, de béton planché ou matricé sont autorisés, dans la mesure où la teinte du béton respecte les mêmes teintes autorisées pour les enduits (cf nuancier).

Lorsque des façades doivent recevoir un **enduit, la finition est d'aspect taloché ou gratté fin** en respectant la gamme des teintes prescrite dans le nuancier suivant.

Les teintes employées devront être similaires au nuancier ci dessous.

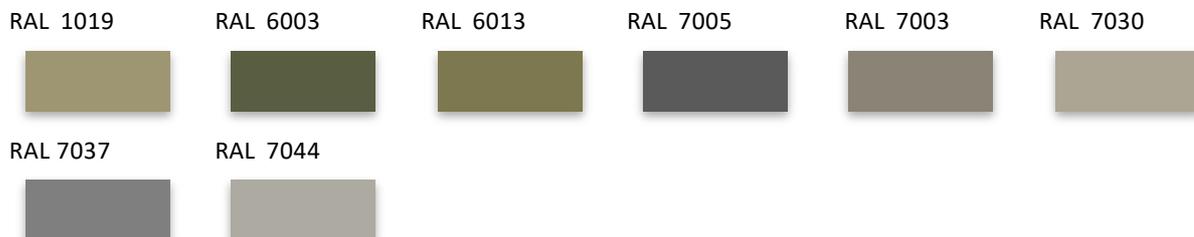


Nuancier de référence pour les enduits et maçonneries.

Pour les opérations d'ensemble, des teintes vives sont tolérées lorsque cela relève d'une démarche architecturale argumentée.

Les parements agrafés en pierres naturelles, béton architectonique ou en panneaux de bois composite sont autorisés à condition que leurs teintes s'assimilent à celles autorisées dans le nuancier ci avant.

Les bardages bois, à lames pleines ou à claires-voies sont autorisés à condition qu'ils soient en bois naturel non composite laissés brut, sans peinture, vernis sans lasure colorés. Ils pourront toutefois bénéficier d'un traitement approprié à condition que ce dernier ne change pas l'aspect du bois naturel et à condition qu'il respecte les normes et labels environnementaux en vigueur.



Nuancier de référence pour les façades.

### 3) Menuiseries

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.

Les stores ou volet roulants sont autorisés à condition que les dispositifs d'enroulement ne soient pas visibles depuis l'extérieur et qu'ils respectent le nuancier suivant.

Les portes anciennes sont conservées et restaurées chaque fois que leur état le permet ou remplacées à l'identique.

Les portes de garages sont obligatoirement peintes dans le respect des teintes du nuancier ou similaires.

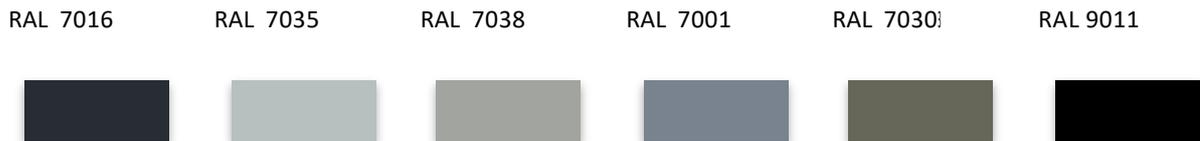
Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires.



Nuancier de référence pour les menuiseries.

#### 4) Ferronneries

Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier suivant ou similaires.

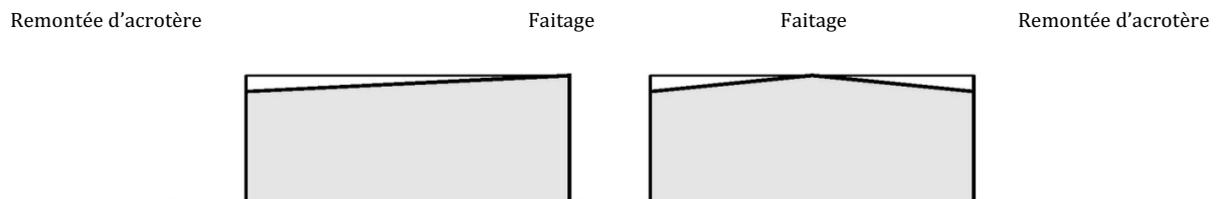


Nuancier de référence pour les ferronneries.

#### 5) Toitures

Les toitures plates, accessibles ou non, végétalisées ou non sont autorisées.

Les toitures en pente pourront être traitées par couverture métallique, ou par tout type de verrière à condition qu'elles bénéficient d'une occultation solaire (pouvant être extérieure) adaptée. Dans ce cas, les pentes de toitures seront alors dissimulées par une remontée d'acrotère au moins équivalente à la hauteur du faitage. (Cf. Coupe schématique suivante). Les toitures solaires ou photovoltaïques sont autorisées.



#### 6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade. En cas d'impossibilité technique l'installation doit être la plus discrète possible :

*Pour les fils électriques et de téléphone :*

- les parcours verticaux se font en limite séparative des bâtiments.
- les parcours horizontaux se font sous les débords de toit au dessus des bandeaux.
- les fils sont peints aux couleurs de la façade.

*Pour les conduites de gaz :*

- les parcours se font en saignée ou sous goutte peinte aux couleurs de la façade, à la verticale du point de raccordement.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse, dans le respect du nuancier prévu pour les ferronneries). Leur hauteur ne doit pas dépasser **0,50 mètres**.

L'installation d'unités extérieures de climatisation ou pompe à chaleur ou autres ne doit pas être visible depuis l'espace public et prioritairement disposée au niveau du sol.

L'implantation de panneaux solaires peut être autorisée. **Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires ou photovoltaïques ne doivent pas être en surépaisseur de plus de 15 cm, ni en sur-inclinaison.**

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

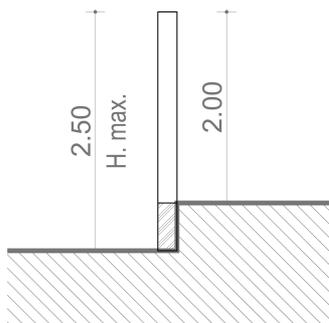
## 7) Clôtures

Dans le cas de clôtures légères non maçonnées elles devront obligatoirement être doublé d'une haie vive d'essences locales.

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

A l'exception des pierres de taille, les éléments maçonnés des clôtures doivent être enduits (cf. paragraphe 2), et avec le même traitement que celui de la construction principale dont elle dépend.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **2,00 mètres** de hauteur totale. En cas de besoin de soutènement supplémentaire (cas de terrains en pente), la hauteur totale du dispositif soutènement+ clôture ne pourra excéder 2,50 mètres mesurés au point bas du mur de soutènement.



*Illustration de la règle concernant la dérogation de hauteur en cas de soutènement nécessaire.*

Les portails et autres éléments métalliques (y compris grillage et panneaux rigides) de clôture sont obligatoirement réalisés dans la gamme du nuancier des ferronneries (cf. paragraphe 4).

La hauteur totale d'un portail, quelle que soit celle de la clôture ne doit pas dépasser **2,50 mètres**.

**> Article 12 : Stationnement des véhicules****1) Prescriptions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

**Il est exigé pour les constructions au minimum:**

- 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiée aux bureaux.
- 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiée aux surfaces de ventes
- 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiée aux entrepôts.

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m<sup>2</sup> d'emprise hors accès, être perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des aires de stationnement "handicapé").

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

**2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement**

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement les dispositions suivantes s'appliquent :

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses 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 dans un rayon de 100 mètres de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

**> Article 13 : Espaces libres et plantations**

Pour chaque construction, tous les espaces extérieurs restant libre de toute utilisation (c'est à dire hors bâti annexes, terrasses, accès, stationnement, etc.) sur l'unité foncière doivent être au minimum de 40% et plantés d'arbres de hautes tiges à raison d'un plant tous les 50 m<sup>2</sup> minimum

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même essence.

Les essences plantées doivent appartenir à la liste d'essence végétale locale pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

### **Recommandations architecturales et paysagères :**

#### Liste d'essences végétales autorisées (arbres de hautes tiges):

- Feuillus caduques : Tamaris/Frênes à fleurs/Mélia/Savonnier/Tilleul argenté/Erable de Montpellier /Micocoulier/Marronnier.
- Persistants et palmiers : Chêne vert/ Washingtonia robusta/Chamerops excelsa (palmier de Chine/Phoenix/Butia capitata (palmier bleu).
- Résineux : Pin parasol ou pignon/Pin d'Alep/Cèdre du Liban.
- Fruitier : toute essence adaptée au climat (oliviers, abricotiers, cerisiers, pommiers, poiriers, pêchers, amandiers, etc.)

### **> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Non réglementé

### **> Article 15 : Performances énergétiques et environnementales**

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

### **> Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications**

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général

## Titre 2 – Dispositions applicables aux zones A Urbaniser (AU)

### Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone AU2

#### **Caractère de la zone** (*rappel du Rapport de Présentation*)

##### > Description

La zone AU2 recouvre les espaces de la commune, insuffisamment équipés et/ou nécessitant des études complémentaires, destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen terme **sous forme d'opérations d'ensemble**.

Il s'agit d'une zone mixte destinée à recevoir principalement de l'habitat.

Le programme de logements relatif à cette opération d'aménagement d'ensemble devra comporter au minimum **25%** de logements sociaux (locatifs).

En l'état actuel la zone AU2 est **ouverte**, elle pourra être urbanisée dès lors que les études et procédures opérationnelles prévues à cet effet auront été conduites et validées par l'administration compétente.

##### > Localisation

La zone AU2 est située à l'Est du bâti villageois, en partie sur le périmètre de la Zone d'Aménagement Différé « Les Conques ». Elle s'ouvre en partie Sud sur les principaux équipements publics de la commune : Collège + plateau sportif + cimetière + salle polyvalente et piscine intercommunale.

##### > Principaux objectifs

###### A moyen terme :

- Réaliser termes de nouveaux quartiers à vocation principale d'habitat ;
- Concourir à la mixité urbaine (mixité sociale, mixité fonctionnelle) ;
- Favoriser le traitement paysager des franges urbaines.

###### A court terme :

- Maintenir le caractère inconstructible de la zone dans l'attente d'une mise à niveau des réseaux et/ou des études complémentaires.

##### > Principales traductions règlementaires

Dans l'ensemble, la zone AU2 se caractérise par :

A terme, après ouverture effective de la zone, l'ensemble de la zone AU se caractérisera par :

- Des règles autorisant la mixité urbaine (habitat, commerces, équipements publics ou d'intérêt collectif, etc.)
- Des règles favorisant les plantations paysagères en limite de ville ;
- Des règles en faveur de la performance énergétique des bâtiments ;

**> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

- Toute construction (hors équipements publics) qui ne serait pas incluse dans une opération d'ensemble.
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles visées à l'article 2.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2.
- ~~- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU.~~

**> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Sont admises les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat, à condition d'affecter au moins 25% des logements de l'ensemble de l'opération d'ensemble à la création de logements locatifs sociaux.
- Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (y compris en matière de circulation), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :
  - Les constructions destinées à l'artisanat dans les secteurs de l'Alimentation (ex : boulanger, traiteur, charcutier,...) et des Services (ex : coiffeur, esthéticienne, fleuriste,...).
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation dont l'implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.
- Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

**> Article 3 : Accès et voirie****1) Accès**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères. La largeur minimum ne doit pas être inférieure à 3,50 mètres.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, 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.

**2) Voirie**

Les voies ou passage publics à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage etc. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies qui se terminent en impasse doivent être pourvues d'un dispositif de retournement dans leur partie terminale, sauf dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble si elles permettent en limite de projet, la greffe et la poursuite sur du long terme d'un réseau de voirie complémentaire.

**> Article 4 : Desserte par les réseaux****1) Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Cette obligation ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardins, remises, etc.). Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune, le déclarer à la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de la collectivité compétente en la matière, et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour des eaux non domestiques vers le réseau public.

**2) Assainissement**

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

*Eaux usées*

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes au schéma directeur d'assainissement des eaux usées en vigueur.

*Eaux non domestiques*

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

### *Eaux d'exhaure et eaux de vidange*

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

### *Eaux pluviales*

Les aménagements de l'opération d'ensemble réalisés sur le terrain doivent prendre, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

~~Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite ou devra démontrer sur la base d'une étude argumentée que les dispositions prises sont compatibles avec les objectifs de précaution face aux risques.~~

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

#### 2) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures ou intégrées à la construction.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

#### 4) Déchets ménagers

Sauf directives contraires du service compétant pour le ramassage des ordures ménagères, les opérations de logements collectifs comprenant plus de 4 logements devra comprendre des locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers qui devront être définis dans l'opération, directement accessibles depuis la voie publique et d'une surface minimale de 4 m<sup>2</sup>.

## **> Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

### > Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les constructions et installations pourront être implantées en limite d'emprise publique exceptée sur les limites extérieures de la zone. Dans ce cas, elles devront observer un recul minimal de 3 mètres.

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives (calculé au nu intérieur de la paroi de la piscine) et une hauteur maximale de 0,60 mètres par rapport au terrain naturel.

### > Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les constructions et installations pourront être implantées en limite séparative exceptée sur les limites extérieures de la zone. Dans ce cas, elles devront observer un recul minimal de 3 mètres.

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives (calculé au nu intérieur de la paroi de la piscine) et une hauteur maximale de 0,60 mètres par rapport au terrain naturel.

### > Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

### > Article 9 : Emprise au sol

#### 1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est définie au sens de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, à savoir comme : « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

S'agissant d'une urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, l'emprise au sol peut être appréciée à l'échelle de l'opération globale. Dans ce cas, elle sera définie dans les documents programmatiques de l'opération qui devront indiquer la ventilation globale répartie lot par lot.

#### 2) Emprise au sol maximum

Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à **60%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

### > Article 10 : Hauteur maximum des constructions

#### 1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux de la construction elle-même (c'est-à-dire après nivellement opéré par l'aménagement de la zone), en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus (y compris équipements intégrés pour la production d'Energies Renouvelables).

#### 2) Hauteur maximum

- Toute construction ou installation ne peut excéder **12,50 mètres** de « hauteur maximum ».

## > Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

Les constructions nouvelles seront résolument contemporaines ; ils pourront toutefois proposer une relecture de l'architecture traditionnelle de la commune et de ses environs sous réserve de s'éloigner de tout pastiche.

Afin de garantir un caractère d'ensemble qualitatif, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

### 1) Façades / Percements

Les percements seront obligatoirement de forme rectangulaire.

### 2) Enduits / Parements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtre en plein-cintre, etc.)

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Lorsque les murs en pierre ne sont pas enduits, les joints grattés et non lissés sont réalisés au nu du mur.

### 3) Toitures

Les toitures plates, accessibles ou non, sont autorisées.

En cas de couverture en tuiles, elle devra être réalisée en tuiles canal ou similaire dans le respect des coloris traditionnels (orangé, ocré, marron, etc.) en évitant les couleurs vives. (Les plaques dites de « sous-toitures » sont admises si recouvertes et invisibles en rives ou sous les débords de toit.). Les toitures solaires ou photovoltaïques sont autorisées.

Les hublots de plafond, lucarnes et chiens assis sont strictement interdits.

### 4) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade. En cas d'impossibilité technique l'installation doit être la plus discrète possible :

*Pour les fils électriques et de téléphone :*

- les parcours verticaux se font en limite séparative des bâtiments.
- les parcours horizontaux se font sous les débords de toit au dessus des bandeaux.
- les fils sont peints aux couleurs de la façade.

*Pour les conduites de gaz :*

- les parcours se font en saignée ou sous goulotte peinte aux couleurs de la façade, à la verticale du point de raccordement.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

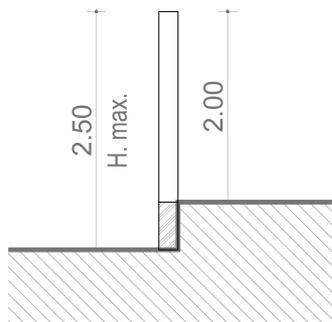
L'installation d'unités extérieures de climatisation ou pompe à chaleur ou autres ne doit pas être visible depuis l'espace public et disposée prioritairement au niveau du sol.

L'implantation de panneaux solaires et/ou photovoltaïques est autorisée.  
Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

### 5) Clôtures

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **2,00 mètres** de hauteur totale. En cas de besoin de soutènement supplémentaire (cas de terrains en pente), la hauteur totale du dispositif soutènement+ clôture ne pourra excéder 2,50 mètres mesurés au point bas du mur de soutènement.



*Illustration de la règle concernant la dérogation de hauteur en cas de soutènement nécessaire.*

La hauteur totale d'un portail, quelle que soit celle de la clôture ne doit pas dépasser 2,50 mètres; la transition entre la hauteur de la clôture et celle du portail sera alors réalisée par un pilier dont la hauteur totale ne pourra pas non plus excéder 2,50 mètres.

## > Article 12 : Stationnement des véhicules

### 1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande d'autorisation d'urbanisme devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres. Hormis pour les emplacements à destination des personnes à mobilité réduite, ces dimensions peuvent ponctuellement être légèrement moindres en cas de nécessité technique (par exemple implantation d'un élément porteur, gaine technique, etc.).

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

**Il est exigé au minimum:**

Pour les constructions d'habitat non social (ou part d'habitat non social dans un programme mixte)

- 2 places de stationnement par logement,

Pour les constructions d'habitat social (ou part d'habitat social dans un programme mixte) :

- 1 place de stationnement par logement,

Pour les constructions à usage hôtelier (hôtels, chambres d'hôtes, gîtes,...)

- 0,5 place par chambres.

Toute opération de logements collectifs devra intégrer un ou plusieurs espace(s) dédiés aux stationnement des 2 roues, situé(s) en rez-de-chaussée et facilement accessible(s) depuis la voie publique, et dimensionné(s) à raison de 2 mètres carrés par logements. Ces espaces pourront être intégrés dans le bâtiment ou aménagés en extérieurs, mais devront obligatoirement être couverts et clos.

**2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement**

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement les dispositions suivantes s'appliquent :

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses 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 dans un rayon de 100 mètres de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

**> Article 13 : Espaces libres et plantations**

Pour chaque construction, tous les espaces extérieurs restant libres de toute utilisation imperméabilisante (c'est à dire hors bâti annexes, terrasses, accès, stationnement, piscine) sur l'assiette foncière doivent être au minimum de **40%** et plantés d'arbres de hautes tiges à raison d'un plant par parcelle minimum.

S'agissant d'une urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble mettant en œuvre des dispositifs de rétention des eaux pluviales conformes à la réglementation en vigueur ~~et au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial~~, et à condition qu'ils prennent en compte l'imperméabilisation constituée par l'aménagement de chaque lot, les espaces libres de toutes constructions pourront :

- Etre calculés à l'échelle de l'opération d'ensemble et non sur chaque parcelle nouvellement créée ;
- Intégrer les emprises publiques, même imperméabilisées, si celles-ci sont incluses dans les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention pluviale mis en œuvre par l'opération d'ensemble.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même essence.

Les essences plantées doivent appartenir à la liste d'essence végétale locale pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

**> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Sans objet.

**> Article 15 : Performances énergétiques et environnementales**

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est autorisée, et même recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

**> Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications**

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

## Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone 0AU2

### **Caractère de la zone (rappel du Rapport de Présentation)**

#### > Description

La zone 0AU2 recouvre les espaces de la commune, insuffisamment équipés et/ou nécessitant des études complémentaires, destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen terme **sous forme d'opérations d'ensemble**.

La zone 0AU2 comprend un secteur **0AU2b** destiné à être urbanisé après 2025.

Il s'agit d'une zone mixte destinée à recevoir principalement de l'habitat.

Le programme de logements relatif à cette opération d'aménagement d'ensemble devra comporter au minimum **25%** de logements sociaux (locatifs).

En l'état actuel la zone 0AU2 est **bloquée**, elle pourra être ouverte effectivement à l'urbanisation après modification du PLU et lorsque les réseaux de la commune, notamment les ouvrages d'assainissement, auront été mis à niveau pour satisfaire aux besoins des établissements qui s'y installeront.

La zone 0AU2 est comprise en partie dans le zonage du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) qui comporte un règlement qui s'impose à celui du PLU.

La zone 0AU2 est partiellement concernée par une nuisance acoustique issue du trafic routier de la RD24. A ce titre, il convient de considérer une zone affectée par le bruit sur une largeur de 100 mètres de part et d'autre de l'emprise de la voie au titre des dispositions de l'arrêté n°DDTM34-2014-05-04012.

#### > Localisation

La zone 0AU2 est située à l'Est du bâti villageois, en partie sur le périmètre de la Zone d'Aménagement Différé « Les Plans ». Le secteur 0AU2b est situé au Sud Est du bâti villageois, en partie sur le périmètre de la Zone d'Aménagement Différé « Les Plans »

#### > Principaux objectifs

##### A moyen terme :

- Réaliser termes de nouveaux quartiers à vocation principale d'habitat ;
- Concourir à la mixité urbaine (mixité sociale, mixité fonctionnelle) ;
- Favoriser le traitement paysager des franges urbaines.

##### A court terme :

- Maintenir le caractère inconstructible de la zone dans l'attente d'une mise à niveau des réseaux et/ou des études complémentaires.

#### > Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble, la zone 0AU2 se caractérise par :

A terme, après ouverture effective de la zone, l'ensemble de la zone AU se caractérisera par :

- Des règles autorisant la mixité urbaine (habitat, commerces, équipements publics ou d'intérêt collectif, etc.)
- Des règles favorisant les plantations paysagères en limite de ville ;
- Des règles en faveur de la performance énergétique des bâtiments ;

L'ouverture à l'urbanisation des zones 0AU2, et donc la réalisation de nouvelles constructions sous forme d'opération d'ensemble, sont subordonnées à une modification ou à une révision du PLU qui définira les règles applicables à la nouvelle zone d'urbanisation.

### **> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

En l'état actuel, sont interdites toutes constructions, installations et occupations du sol nouvelles, à l'exception de celles visées à l'article 2.

### **> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

En l'état actuel, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol, à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone. Les affouillements sont autorisés sous réserve d'étude hydrogéologique prouvant que le projet n'a pas d'incidences sur le fonctionnement hydrogéologique du sous-sol.
- Les éléments de paysage et immeubles repérés aux plans de zonage au titre de l'article L 151-19 sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de supprimer un de ces éléments repérés ou de modifier leur aspect extérieur seront obligatoirement soumis à déclaration préalable.

### **> Article 3 : Accès et voirie**

#### 1) Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères. La largeur minimum ne doit pas être inférieure à 3,50 mètres.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, 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.

Toutes créations nouvelles ou modifications de l'usage d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

#### 2) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

### **> Article 4 : Desserte par les réseaux**

#### 1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Cette obligation ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardins, remises, etc.). Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune, le déclarer à la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de la collectivité compétente en la matière, et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour des eaux non domestiques vers le réseau public.

## 2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

### *Eaux usées*

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes au schéma directeur d'assainissement des eaux usées en vigueur.

### *Eaux non domestiques*

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

### *Eaux d'exhaure et eaux de vidange*

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

~~Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.~~

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

## 3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

## 4) Déchets ménagers

Sauf directives contraires du service compétent pour le ramassage des ordures ménagères, les opérations de logements collectifs comprenant plus de 4 logements devra comprendre des locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers qui devront être définis dans l'opération, directement accessibles depuis la voie publique et d'une surface minimale de 4 m<sup>2</sup>.

## > Article 5 : Caractéristiques des terrains

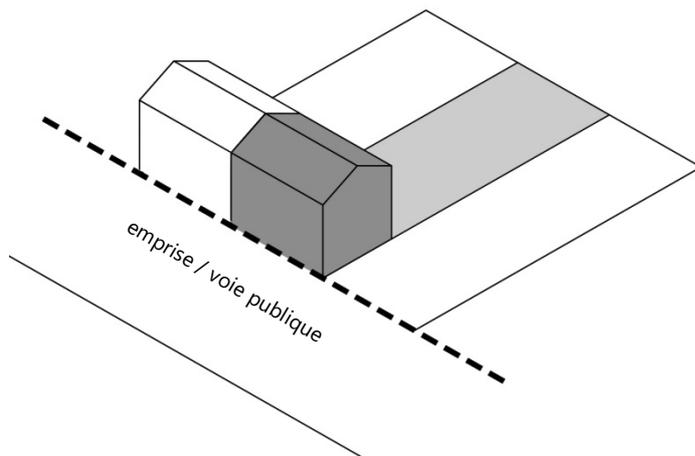
Non réglementé

## > Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'**alignement** des voies publiques existantes à élargir ou à créer. (1)



Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà existantes ; dans ce cas la limite effective de la voie privée est prise comme alignement.

- Soit en observant un **recul minimum de 3m** par rapport à la limite d'emprise publique,
- Soit lorsqu'un retrait différent permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction ou un ensemble de constructions existantes jouxtant le projet, dans le but de former une unité architecturale.

Dans les trois cas susvisés les implantations différentes au principe général d'alignement doivent être motivées par l'intérêt architectural du projet.

Les saillies (toiture, parements architecturaux, modénatures ornementales ou balcons de faibles largeurs) sont autorisés à condition de ne présenter, sur l'espace public, aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile ou routière, et sont limitées à un débordement de maximum 0,5 mètre.

Les saillies et balcons sont autorisés à condition de ne pas excéder 0,60 mètre de débord, compté horizontalement depuis le nu de la façade, et de ne présenter aucune entrave à la circulation et à la sécurité routière. Pour le secteur impacté par le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) lié aux bruits de transports terrestres de la RD24 les reculs (des constructions et des portails) seront de **5,00 mètres**.

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative,
- Soit en observant un **recul minimal de 3 mètres** par rapport à la limite séparative.

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

**> Article 9 : Emprise au sol**

Sans objet.

**> Article 10 : Hauteur maximum des constructions**

Sans objet.

**> Article 11 : Aspect extérieur**

Sans objet.

**> Article 12 : Stationnement des véhicules**

Sans objet.

**> Article 13 : Espaces libres et plantations**

Sans objet.

**> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Sans objet.

**> Article 15 : Performances énergétiques et environnementales**

Sans objet

**> Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications**

Sans objet.



## Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone 0AUEQ

### **Caractère de la zone (rappel du Rapport de Présentation)**

#### **> Description**

La zone 0AUEQ recouvre des espaces de la commune où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone de bâti ou non dédiée aux équipements publics.

En l'état actuel la zone 0AUEQ est **bloquée**, elle pourra être ouverte effectivement à l'urbanisation après modification du PLU et lorsque les réseaux de la commune, notamment les ouvrages d'assainissement et d'alimentation en eau potable, auront été mis à niveau pour satisfaire aux besoins des établissements qui s'y installeront.

#### **> Localisation**

Cette zone correspond à la partie Est du bâti communal située entre les zone 0AU2 « des Conques » et « des Plans » au Sud de la zone UEQ.

#### **> Principaux objectifs**

- Implantation de équipements publics;
- Promotion de l'architecture contemporaine et environnementale ;

#### **> Principales traductions règlementaires**

Dans l'ensemble, la zone 0AUEQ se caractérise par :

- L'interdiction des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation non utiles au fonctionnement urbain collectif ;
- Aspect extérieur adapté à l'architecture contemporaine et environnementale ;

L'ouverture à l'urbanisation de la zone OAUEQ, et donc la réalisation de nouvelles, sont subordonnées à une modification ou à une révision du PLU qui définira les règles applicables à la nouvelle zone d'urbanisation.

### **> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

En l'état actuel, sont interdites toutes constructions, installations et occupations du sol nouvelles, à l'exception de celles visées à l'article 2.

### **> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

En l'état actuel, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol, à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone. Les affouillements sont autorisés sous réserve d'étude hydrogéologique prouvant que le projet n'a pas d'incidences sur le fonctionnement hydrogéologique du sous-sol.
- Les éléments de paysage et immeubles repérés aux plans de zonage au titre de l'article L 151-19 sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de supprimer un de ces éléments repérés ou de modifier leur aspect extérieur seront obligatoirement soumis à déclaration préalable.

### **> Article 3 : Accès et voirie**

#### 1) Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères. La largeur minimum ne doit pas être inférieure à 3,50 mètres.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, 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.

Toutes créations nouvelles ou modifications de l'usage d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

#### 2) Voirie

La création de toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique se finissant en impasse est interdite. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

### **> Article 4 : Desserte par les réseaux**

#### 1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Cette obligation ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardins, remises, etc.). Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune, le déclarer à la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de la collectivité compétente en la matière, et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour des eaux non domestiques vers le réseau public.

## 2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

### *Eaux usées*

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes au schéma directeur d'assainissement des eaux usées en vigueur.

### *Eaux non domestiques*

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

### *Eaux d'exhaure et eaux de vidange*

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

~~Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.~~

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

## 3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

## 4) Déchets ménagers

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération.

## **> Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

**> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

L'implantation est laissée libre sur l'assiette foncière de la parcelle.

Les saillies (toiture, parements architecturaux, modénatures ornementales,...) sont autorisées à condition de ne présenter, sur l'espace public, aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière, et sont limitées à un débordement maximum de 0,5 mètre.

**> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

L'implantation est laissée libre sur l'assiette foncière de la parcelle.

**> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**> Article 9 : Emprise au sol**

Sans objet.

**> Article 10 : Hauteur maximum des constructions****1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions**

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus.

**2) Hauteur maximum**

Toute construction ou installation ne peut excéder **12,50 mètres** de « hauteur maximum ».

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

**> Article 11 : Aspect extérieur**

Sans objet.

**> Article 12 : Stationnement des véhicules**

Sans objet.

**> Article 13 : Espaces libres et plantations**

Sans objet.

**> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Sans objet.

**> Article 15 : Performances énergétiques et environnementales**

Sans objet

**> Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications**

Sans objet

## Titre 3 – Dispositions applicables aux zones Agricoles

Les espaces agricoles comportent 2 zones :

- Une zone A : non constructible exceptée Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et/ou incompatible avec l'habitat, en application de la Loi Littoral,
- Une zone 0AC : constructible selon dispositions spécifiques et restrictives (continuité / hameau nouveau intégré à l'environnement) de la Loi Littoral.

### Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone A

#### **Caractère de la zone (rappel du Rapport de Présentation)**

##### > Description

La zone A recouvre des espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Il s'agit d'une zone à vocation agricole qu'il convient également de protéger en raison de sa valeur environnementale et paysagère.

La zone A est également comprise en partie dans le zonage du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) qui comporte un règlement qui s'impose à celui du PLU.

La zone A est partiellement concernée par une nuisance acoustique issue du trafic routier de la RD24. A ce titre, il convient de considérer une zone affectée par le bruit sur une largeur de 100 mètres de part et d'autre de l'emprise de la voie au titre des dispositions de l'arrêté n°DDTM34-2014-05-04012.

**La zone A est partiellement concernée par un aléa feux de forêt. Dans ces périmètres d'aléa, s'applique notamment le Porter à Connaissance (PAC) de l'aléa feu de forêt départemental, joint en annexe du PLU (Pièce 5d).**

Elle comporte un secteur Ap, Agricole Protégé, destiné à la préservation des paysages et des qualités de sols en entrée de ville où une forme de pression foncière peut contredire les objectifs et enjeux agricoles et paysagers.

##### > Localisation

- La zone A correspond à la plaine agricole de Lansargues enserrant le bâti aggloméré.
- 2 secteurs Ap correspondent aux entrées de ville Est et Ouest en raison de l'ouverture paysagère vers et depuis les espaces urbains qu'il faut protéger.

##### > Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone A :

- Maintien/développement de l'activité agricole.

Dans les secteurs Ap : protection des paysages et des sols.

##### > Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble, la zone A se caractérise par :

- Des règles autorisant les bâtiments agricoles en compatibilité avec les principes de la loi Littoral.
- Des règles autorisant la diversification des activités agricoles au sein des mas présentant un intérêt patrimonial.
- Des règles strictes de constructibilité limitée/d'inconstructibilité, surtout en secteur Ap,
- La zone A est partiellement concernée par les nuisances acoustiques liées au trafic sur la RD24, créant une zone affectée par le bruit routier d'une épaisseur de 100m de part et d'autre de la voie.

## > Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Toutes les occupations ou utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 sont interdites et notamment :

### Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article 2
  - Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
  - Les constructions destinées aux bureaux autres que celles visées à l'article 2.
  - Les constructions destinées au commerce autres que celles visées à l'article 2.
  - Les constructions destinées à l'artisanat.
  - Les constructions destinées à l'industrie.
  - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière autres que celles visées à l'article 2.
  - Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2.
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation autres que celles visées à l'article 2.
  - Les carrières.
  - Les terrains de camping ou de caravaning.
  - Le stationnement / l'installation de caravanes.
  - Les parcs résidentiels de loisirs.
  - Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
  - Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2, sans préjudice des règles visées au paragraphe suivant.
- ~~Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU.~~
- La modification et l'altération de l'aspect extérieur des éléments identifiés au titre de l'article L 151-19.

### Dans le secteur Ap :

- Toute installation bâtie ou édifiée, toute construction est interdite (protection des champs visuels libres et du paysage d'entrée de ville), hormis l'entretien et la restauration des existants.

## > Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Sont admis, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilés, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillement et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.**

Excepté en secteur Ap et sous réserve de ne pas porter atteinte ni la vocation agricole de la zone ni à la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, sont autorisés :

- Les travaux confortatifs sans extension des constructions existantes.
- L'extension des constructions existantes (exploitation, habitation, autre...), et sous réserve que :
  - le projet soit nécessaire au maintien ou au développement des activités agricoles et compatible avec le voisinage éventuels d'habitations,
  - la surface existante du bâtiment soit entièrement exploitée à la date de la demande,
  - l'extension soit limitée dans le temps à une seule extension par bâtiment à compter de la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30m<sup>2</sup> de surface taxable supplémentaire maximum.
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et réalisés avec des matériaux naturels (terre, végétaux). Les affouillements sont autorisés sous réserve d'étude hydrogéologique prouvant que le projet n'a pas d'incidences sur le fonctionnement hydrogéologique du sous-sol.
- Les ouvrages de rétention hydraulique ou de protection d'intérêt général indispensables à la régulation des crues, après étude hydraulique.
- Les ouvrages techniques de transport et de transmission des réseaux d'intérêt public.

- Les constructions nouvelles isolées destinées à l'exploitation agricole, à condition d'être incompatibles avec le voisinage des habitations et d'être nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles.
- Les serres et tunnels agricoles à condition de ne pas dépasser **4,50 m** de hauteur.
- Le changement de destination ou la création de Surface de Plancher à l'intérieur de bâtiment(s) existant(s) à destination non agricole (par exemple, les logements des saisonniers, les gîtes ou chambres d'hôtes), à la condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole et disposent d'un lien étroit avec les produits issus de l'exploitation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation nécessaires à l'activité agricole ou aux équipements d'intérêt général.
- Les éléments de paysage et immeubles repérés aux plans de zonage au titre de l'article L123.1.5 III 2° sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de supprimer un de ces éléments repérés ou de modifier leur aspect extérieur seront obligatoirement soumis à déclaration préalable.

### > Article 3 : Accès et voirie

#### 1) Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées, 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.

Notamment, aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les voies express.

Toutes créations nouvelles ou modifications de l'usage d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

#### 2) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

### > Article 4 : Desserte par les réseaux

#### 1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Cette obligation ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardins, remises, etc.). Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune, le déclarer à la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de la collectivité compétente en la matière, et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour des eaux non domestiques vers le réseau public.

#### 2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

#### *Eaux usées*

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes au schéma directeur d'assainissement des eaux usées en vigueur.

#### *Eaux non domestiques*

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

#### *Eaux d'exhaure et eaux de vidange*

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

#### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

~~Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.~~

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

### 3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

### 4) Déchets ménagers

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération.

## **> Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

## **>Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions (hors annexes légères et abris bétails) doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- **25,00 mètres** par rapport à l'emprise des voies départementales,
- **10,00 mètres** par rapport à l'axe des autres voies publiques,

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sans préjudice des dispositions de l'article 11.

Les constructions annexes légères et démontables et les abris pour le bétail peuvent être implantés à 5 mètres des voies départementales et 3 mètres des autres emprises publiques.

### > Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf dispositions particulières prévues par les documents réglementaires du PLU ou du SCoT, les constructions (hors annexes légères et abris pour le bétail) doivent être édifiées avec un recul minimal de **25,00 mètres** pour les constructions compatibles avec le voisinage des habitations.

Les constructions annexes légères et démontables et les abris pour le bétail peuvent être implantés à 5 mètres des limites séparatives.

Ce recul est porté à **50,00 mètres** minimum pour les constructions incompatibles avec le voisinage des habitations.

Toutefois, des implantations différentes sont admises dans les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, sous réserve de respecter le cahier des charges et les prescriptions architecturales associés, ainsi que les règles sanitaires en vigueur (périmètres de protection, reculs réciproques).

Les équipements et infrastructures d'intérêt général peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

### > Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

### > Article 9 : Emprise au sol

#### 1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est définie au sens de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, à savoir comme : « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

#### 2) Emprise au sol maximum

Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à **65%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

### > Article 10 : Hauteur maximum des constructions

#### 1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus.

#### 2) Hauteur maximum

- Toute construction ou installation ne peut excéder **8,50 mètres** de « hauteur maximum » et de **4,5 mètres** pour les serres et les tunnels agricoles.

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

### > Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

L'architecture des constructions doit éviter les formes complexes présentant des ruptures de volumes afin de se rapprocher le plus possible du caractère traditionnel des bâtiments languedociens à usage agricole.

Notamment, pour les interventions sur le bâti historique, les travaux d'entretien, de rénovation ou de réhabilitation doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes. En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments doivent respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Les constructions doivent respecter les règles suivantes :

#### 1) Façades

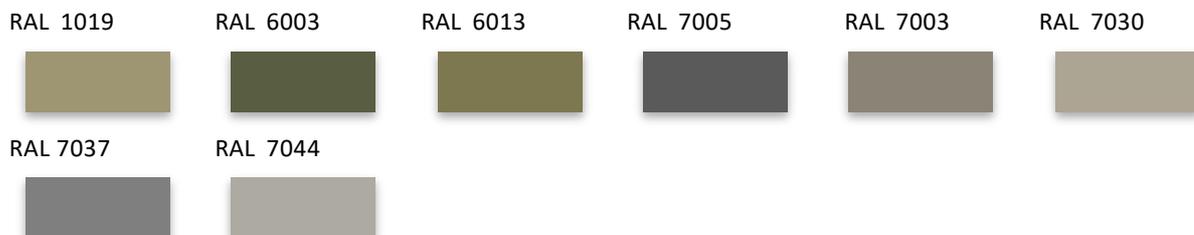
Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Pour la réalisation des enduits extérieurs, seules les couleurs de valeur moyenne sont autorisées. Les couleurs vives et le blanc sont strictement interdits

Les bardages extérieurs métalliques ou composites devront obligatoirement respecter les teintes suivantes ou similaires :



Nuancier de référence pour les façades.

Les autres éléments métalliques (structures techniques, clôtures, etc.) et les menuiseries extérieures doivent également respecter ce nuancier et s'harmoniser avec les teintes choisies pour les façades.

Lorsque des façades doivent recevoir un **enduit, la finition est d'aspect taloché ou gratté fin** en respectant la gamme des teintes prescrite dans le nuancier suivant. Les finitions d'aspect gratté, écrasé, gresé (poli), ribé (frotté), projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Les teintes employées devront être similaires au nuancier ci dessous.



Nuancier de référence pour les enduits et maçonneries.

Pour les opérations d'ensemble, des teintes vives sont tolérées lorsque cela relève d'une démarche architecturale argumentée.

Les traitements maçonnés contemporains comme l'emploi de béton banché brut, de béton blanc, de béton planché ou matricé dans la mesure où la teinte du béton est claire et de couleur grise ou blanche.

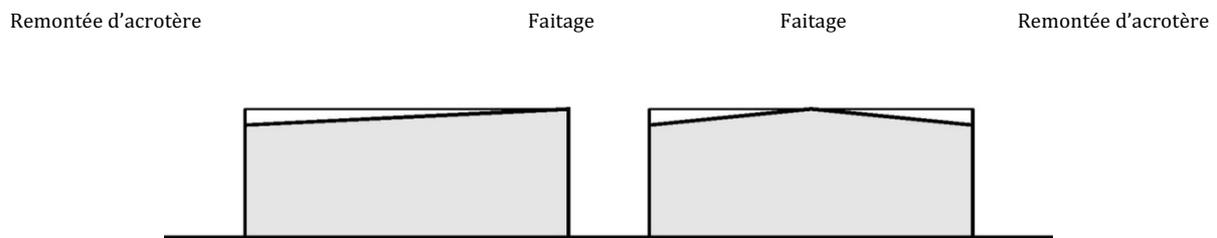
Les parements agrafés en pierres naturelles, béton architectonique ou en panneaux de bois composite sont autorisés à condition que leurs teintes s'assimilent à celles autorisées dans le nuancier ci avant.

Les bardages bois, à lames pleines ou à claires-voies sont autorisés à condition qu'ils soient en bois naturel non composite laissés brut, sans peinture, vernis sans lasure. Ils pourront toutefois bénéficier d'un traitement approprié à condition que ce dernier ne change pas l'aspect du bois naturel et à condition qu'il respecte les normes et labels environnementaux en vigueur.

## 2) Toitures

Les toitures des bâtiments doivent présenter une cohérence dans le choix des matériaux et les types de couvertures.

En cas de toitures de faibles pentes et/ou couvertes de bacs acier ou de tôle métallique, elles devront être dissimulées derrière des remontées d'acrotère, conformément au schéma ci-dessous.



Les toitures des bâtiments pour lesquels un confortement ou une extension est admise et recevant une couverture de tuiles doivent être de volume simple, de une à deux pentes comprises entre **25% et 35%**. Les tuiles employées doivent être de teinte claire.

## 3) Édicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse).

**Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires ou photovoltaïques ne doivent pas être en surépaisseur de plus de 15 cm, ni en sur-inclinaison.**

## 4) Clôtures

Lorsqu'elles ne sont pas constituées naturellement par des haies vives, les clôtures peuvent être réalisées en grillage à larges mailles, sans mur de soubassement. Si celui-ci est nécessaire, sa hauteur ne pourra excéder **0,25 mètre** maximum.

La hauteur de la clôture ne doit pas excéder **2,00 mètres** et sa couleur doit être de teinte sombre à moyenne (le blanc est interdit).

Le long des Routes Départementales, les clôtures doivent obligatoirement être constituées ou doublées d'une haie vive.

Les murs de pierres sèches existants doivent être conservés et restaurés.

### 5) Abris pour le bétail

Il s'agit obligatoirement de structures légères et démontables, sans dallage dur au sol.

Les abris à bétail autorisés doivent présenter obligatoirement les caractéristiques suivantes :

- base rectangulaire dont les dimensions maximales sont : L=4,00 mètres et l = 3,00 mètres.
- Toiture à une pente (les toitures à faible pente sont autorisées).
- Hauteur maximale limitée à **3,00 mètres** au haut du toit.

Chaque abri à bétail peut être accompagné d'un abri à fourrage, qui doit être accolé sur la largeur de l'abri à bétail. Les abris à fourrage autorisés doivent présenter obligatoirement les caractéristiques suivantes :

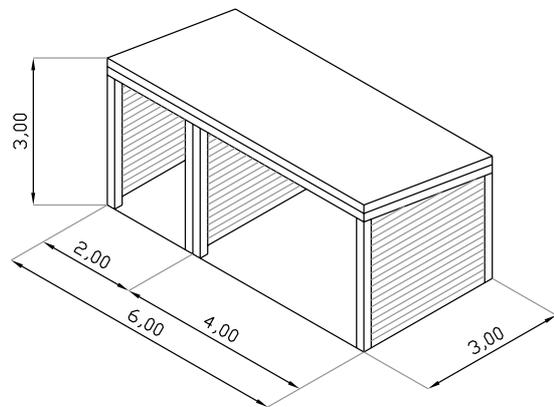
- base rectangulaire dont les dimensions maximales sont : L=3,00 mètres et l = 2,00 mètres.
- Toiture à une pente (les toitures à faible pente sont autorisées).
- Hauteur maximale limitée à **3,00 mètres** au haut du toit.

Il résulte des règles visées ci-dessus que l'emprise au sol d'un ensemble composé d'un abri à bétail et d'un abri à fourrage ne peut excéder les dimensions maximales suivantes :

- **L=6,00 mètres et l = 3,00 mètres.**

Les abris à bétail et à fourrage seront réalisés obligatoirement au moyen d'une structure légère. Seules les enveloppes en bois (bardage) sont autorisées.

Pour la couverture les plaques de fibre bitumées et le bac acier peuvent être autorisés. La couverture devra obligatoirement respecter les teintes du nuancier visé au paragraphe 1) ci-dessus.



## > Article 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

Notamment, Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé au minimum :

Pour les gîtes et chambres d'hôtes :

- 1 place par gîte / par chambre.

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert, représentant une surface de plus de 125 m<sup>2</sup>, devra être perméable à l'eau de

manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des aires de stationnement "handicapé").

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

### **> Article 13 : Espaces libres et plantations**

Les installations pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être intégrées dans le paysage environnant :

- les cuves doivent être intégrées aux bâtiments ou enterrées.
- les bassins de rétention doivent être peu profonds, non grillagés et accessibles, traités en espaces verts paysagers.

Certains éléments de paysage repérés sur les documents graphiques (ensembles boisés, alignements d'arbres, etc.) sont protégés en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme. En application de l'article R 421-23-h, toute intervention conduisant à supprimer ou à modifier l'aspect desdits ensembles boisés et alignements protégés doit faire l'objet d'une autorisation préalable. En cas de nécessité d'abatage de ces arbres et/ou alignements protégés, des plantations nouvelles équivalentes en nombre, essence et en qualité (recréer l'alignement d'origine par exemple) devront être assurées dans des conditions similaires (par exemple, un alignement peut être replanté quelques mètres à côté de l'alignement d'origine). En cas d'impossibilité technique ou sanitaire, le pétitionnaire devra fournir un argumentaire explicite et motivé et proposer des mesures de compensations adaptées. En cas de replantation, les arbres plantés devront être d'une hauteur minimum sous branchages de 2,20m et d'une force minimum (dimensionnement du tronc à la plantation) 20/25.

### **> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Sans objet.

### **> Article 15 : Performances énergétiques et environnementales**

Sans objet

### **> Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications**

Sans objet.

## Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone 0AC

### **Caractère de la zone (rappel du Rapport de Présentation)**

#### **> Description**

La zone 0AC recouvre des espaces de la commune équipés ou non, destinés à recevoir des possibilités de constructions agricoles spécifiquement encadrées et répondant aux contraintes de continuité ou d'intégration à l'environnement sous forme de hameau nouveau, spécifiques de la Loi Littoral.

Toutes autres formes d'urbanisation ou de construction y sont interdites. **En l'état actuel la zone 0AC est bloquée.**

La zone 0AC est également comprise en partie dans le zonage du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) qui comporte un règlement qui s'impose à celui du PLU.

La zone 0AC est partiellement concernée par une nuisance acoustique issue du trafic routier de la RD24. A ce titre, il convient de considérer une zone affectée par le bruit sur une largeur de 100 mètres de part et d'autre de l'emprise de la voie au titre des dispositions de l'arrêté n°DDTM34-2014-05-04012.

#### **> Localisation**

- La zone 0AC correspond à une partie de la plaine agricole de Lansargues enserrant le bâti aggloméré, dans le prolongement Sud de la zone 0AUE.

#### **> Principaux objectifs**

Dans l'ensemble de la zone 0AC :

- Maintien/développement de l'activité agricole,
- Possibilités de constructions agricoles hors élevage (bâtiments de stockage, d'exploitation et d'entretien, bâtiments d'affinage, de logements (y compris pour les saisonniers) sous certaines conditions strictes et uniquement dans le cadre d'un hameau nouveau intégré à l'environnement au titre de la Loi Littoral.

#### **> Principales traductions réglementaires**

Dans l'ensemble, la zone 0AC se caractérise par :

- Des règles autorisant les bâtiments agricoles en compatibilité avec les principes de la loi Littoral.
- Des règles strictes de constructibilité limitée/d'inconstructibilité.

#### **> Modes d'urbanisation possible**

Au titre de la Loi littoral et de la localisation de la zone, le secteur ne peut être urbanisé que par la création d'un Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone OAC, et donc la réalisation de nouvelles constructions, sont subordonnées à une modification ou à une révision du PLU qui définira les règles applicables à la nouvelle zone d'urbanisation.

### > Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

En l'état actuel, sont interdites toutes constructions, installations et occupations du sol nouvelles, à l'exception de celles visées à l'article 2.

### > Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En l'état actuel, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilés, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol, à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à la construction de canalisations de transport de gaz ou assimilés et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité. Les affouillements sont autorisés sous réserve d'étude hydrogéologique prouvant que le projet n'a pas d'incidences sur le fonctionnement hydrogéologique du sous-sol.
- Les éléments de paysage et immeubles repérés aux plans de zonage au titre de l'article L 151-19 sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de supprimer un de ces éléments repérés ou de modifier leur aspect extérieur seront obligatoirement soumis à déclaration préalable.

### > Article 3 : Accès et voirie

#### 1) Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées, 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.

Notamment, aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les voies express.

Toutes créations nouvelles ou modifications de l'usage d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

#### 2) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

### > Article 4 : Desserte par les réseaux

#### 1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Cette obligation ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardins, remises, etc.). Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune, le déclarer à la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de la collectivité compétente en la matière, et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour des eaux non domestiques vers le réseau public.

## 2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

### *Eaux usées*

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes au schéma directeur d'assainissement des eaux usées en vigueur.

### *Eaux non domestiques*

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

### *Eaux d'exhaure et eaux de vidange*

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

~~Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU sont strictement interdites.~~

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

## 3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

## 4) Déchets ménagers

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération.

**> Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

**> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- **25,00 mètres** par rapport à l'emprise des voies départementales,
- **10,00 mètres** par rapport à l'axe des autres voies publiques,

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les implantations devront se référer aux recommandations architecturales, urbaines et paysagères, et au cahier des charges de cession des terrains relatif à l'aménagement d'un Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement ou aux prescriptions de l'opération d'ensemble.

**> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sauf dispositions particulières prévues par les orientations d'aménagement, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de **25,00 mètres** pour les constructions compatibles avec le voisinage des habitations.

Ce recul est porté à **50,00 mètres** minimum pour les constructions incompatibles avec le voisinage des habitations.

Toutefois, des implantations différentes sont admises dans les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ou dans le cadre d'une opération d'ensemble aux prescriptions spécifiques, sous réserve de respecter le cahier des charges et les prescriptions architecturales associés, ainsi que les règles sanitaires en vigueur (périmètres de protection, reculs réciproques).

Les équipements et infrastructures d'intérêt général peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

**> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

**> Article 9 : Emprise au sol**

Sans objet.

**> Article 10 : Hauteur maximum des constructions**

Sans objet.

**> Article 11 : Aspect extérieur**

Sans objet.

**> Article 12 : Stationnement des véhicules**

Sans objet.

**> Article 13 : Espaces libres et plantations**

Sans objet.

**> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Sans objet.

et

**> Article 15 : Performances énergétiques et environnementales**

Sans objet

**> Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications**

Sans objet.

## Titre 4 – Dispositions applicables aux zones Naturelles

### Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone N

#### **Caractère de la zone (rappel du Rapport de Présentation)**

##### > Description

La zone N recouvre des espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de la présence de risques naturels, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N comporte 6 secteurs :

- Nar (Archéologie)
- Nt (tourisme)
- Nep (équipements sanitaires)
- Nl (Loisirs)
- Nepr correspondant aux espaces proches du rivage au titre de la loi Littoral

La zone N est également comprise en partie dans le zonage du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) qui comporte un règlement qui s'impose à celui du PLU.

La zone N se situe en partie dans le périmètre des 100 mètres du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) lié aux bruits de transports terrestres de la RD24.

La zone N est partiellement concernée par un aléa feux de forêt. Dans ces périmètres d'aléa, s'applique notamment le Porter à Connaissance (PAC) de l'aléa feu de forêt départemental, joint en annexe du PLU (Pièce 5d).

La zone N comporte des prescriptions graphiques sur le zonage concernant les secteurs des cabanes, au titre de l'article L.123-1-5-III-2° pour la protection de ces espaces.

##### **Application de la loi Littoral :**

La zone N est impactée par la bande des 100 mètres, les espaces proches du rivage au titre de la loi Littoral, les coupures d'urbanisation ainsi que les espaces remarquables. Ces espaces sont représentés sur le plan de zonage comme suit :

- Bande des 100 mètres : trame spécifique
- Espace proche du rivage : secteur spécifique Nepr
- Coupures d'urbanisation et espaces remarquables : zone N

##### > Localisation

La zone N correspond aux espaces naturels situés au Sud de la commune,

- Le secteur Nt se situe à l'Ouest du bâti communal, rive gauche de la Viredonne.
- Le secteur Nar se situe sur le Sud du territoire communal.
- Le secteur Nep correspond aux abords de la station d'épuration au Sud du bâti communal
- Le secteur Nl correspond au parcours de santé du secteur des Plans.
- Le secteur Nepr correspond aux espaces proches du rivage au titre de la loi Littoral.

##### > Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone:

- Maintien/préservation du caractère naturel des sites.

Dans le secteur Nt :

- Maintien/développement des activités touristiques

Dans le secteur Nar :

- Protection forte des espaces archéologiques remarquables.

Dans le secteur Nep :

- Protection du secteur accueillant la station d'épuration.

Dans le secteur N<sub>L</sub> :

- Maintien/développement des activités de loisirs en plein air (parcours de santé).

Dans le secteur Nepr :

- Maintien/préservation du caractère naturel des sites dans les Espaces Proches du Rivage.

#### > Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble, la zone N se caractérise par :

- **Un principe général d'inconstructibilité ou de constructibilité limitée.**
- Des règles de protection des espaces sensibles (EPR, ER, etc.).
- La zone N est partiellement concernée par les nuisances acoustiques liées au trafic sur la RD24, créant une zone affectée par le bruit routier d'une épaisseur de 100m de part et d'autre de la voie.

Le secteur Nar se caractérise par :

- Des règles strictes d'inconstructibilité.

**> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations ou utilisations du sol autres que celles permises par l'article 2 sont interdites.

Toutes constructions ou Installations Classées pour la Protection de l'environnement sont Interdites.

La modification et l'altération de l'aspect extérieur des éléments identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme sont interdites.

Rappel :

Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI joint en annexe du PLU sont strictement interdites.

Dans le secteur Nar, toute demande liée à un affouillement de sol ou toute occupation autorisée dans l'article 2, devra être transmise pour avis au Conservatoire Régional de l'Archéologie.

**> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilés, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillement et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation d'espace naturel de la zone, ni à la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, sont admis :

Dans l'ensemble de la zone N :

- Les travaux confortatifs des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et réalisés avec des matériaux naturels (terre, végétaux). Les affouillements sont autorisés sous réserve d'étude hydrogéologique prouvant que le projet n'a pas d'incidences sur le fonctionnement hydrogéologique du sous-sol.
- Les ouvrages de rétention hydraulique ou de protection d'intérêt général indispensables à la régulation des crues, après étude hydraulique.
- Les ouvrages techniques de transport et de transmission des réseaux d'intérêt public.
- Les changements de destination permettant l'activité de gîtes ou de chambres d'hôtes à condition qu'elles restent aménagées dans l'enveloppe de la surface de plancher existante de la construction.
- L'extension des constructions existantes (exploitation, habitation, autre...), et sous réserve que :
  - le projet soit nécessaire au maintien ou au développement des activités agricoles et compatible avec le voisinage éventuels d'habitations,
  - la surface existante du bâtiment soit entièrement exploitée à la date de la demande,
  - l'extension soit limitée dans le temps à une seule extension par bâtiment à compter de la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30m<sup>2</sup> de surface taxable supplémentaire maximum.
- Les éléments de paysage et immeubles repérés aux plans de zonage au titre de l'article L151-19 sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de supprimer un de ces éléments repérés ou de modifier leur aspect extérieur seront obligatoirement soumis à déclaration préalable.

Dans le secteur Nt :

- L'exploitation des campings caravaning existants, sans adjonction de nouvelles habitations légères de loisirs ou résidences mobiles de loisirs, et sous réserve du respect de la réglementation relative aux zones inondables (PPRI) et aux espaces naturels remarquables au sens de la loi littoral (article R.146-2 du Code de l'Urbanisme).

Dans le secteur Nep :

- Les équipements et infrastructures d'intérêt général nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration, et au lavage d'engins agricoles.

Dans le secteur Nar :

- Les équipements et infrastructures d'intérêt général.
- Les constructions destinées à la protection ou la mise en valeur des vestiges, sont autorisées de même les dépôts de matériaux nécessaires aux travaux de fouilles.

Dans le secteur Nl :

- Les équipements et infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'usage d'activités de plein air.

Dans le secteur Nepr :

- L'extension de l'urbanisation devra être soumise à l'accord du préfet.

Dans la bande des 100 mètres du rivage au titre de la loi Littoral :

- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau Les occupations et aménagements temporaires du domaine public maritime sous réserve de la conformité, à tout au moins de la compatibilité, avec les règles d'utilisation de ce domaine et à la condition expresse de disposer d'un titre d'occupation domaniale délivré par le gestionnaire compétent,
- Les ouvrages de protection.

Peuvent être également admises dans la bande des 100 mètres, à titre dérogatoire, la reconstruction d'une partie des constructions ou équipements existants :

« Afin de réduire les conséquences sur une plage et les espaces naturels qui lui sont proches de nuisances ou de dégradations sur ces espaces, liées à la présence d'équipements ou de constructions réalisés avant l'entrée en vigueur de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 précitée, une commune ou, le cas échéant, un établissement public de coopération intercommunale compétent peut établir un schéma d'aménagement. Ce schéma sera approuvé, après enquête publique, par décret en Conseil d'État, après avis de la commission des sites.

Afin de réduire les nuisances ou dégradations mentionnés au premier alinéa et d'améliorer les conditions d'accès au domaine public maritime, il peut, à titre dérogatoire, autoriser le maintien ou la reconstruction d'une partie des équipements ou constructions existants à l'intérieur de la bande des cent mètres définie par le III de l'article L146-4, dès lors que ceux-ci sont de nature à permettre de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique » (article L.146-6-1 du Code de l'Urbanisme).

La réalisation des constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau est toutefois soumise à enquête publique, et consultation de la Commission Départementale compétente en matière de nature de paysages et des sites (CDNPS).

Dans la zone Nepr :

En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n°85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas la qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes et les sentes équestres, ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les poste d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitées des bâtiments et installation nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- A l'exclusion de toute les forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;

- Dans les zones de pêche, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

d) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti localisés dans un site inscrit ou classés au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a et c du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Peuvent être également admis en secteur Nepr : les installations, les constructions, les aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et aérienne et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autre que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

### > Article 3 : Accès et voirie

#### 1) Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées, 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.

Notamment, aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les voies express.

Toutes créations nouvelles ou modifications de l'usage d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

#### 2) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

### > Article 4 : Desserte par les réseaux

#### 1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Cette obligation ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardins, remises, etc.). Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune, le déclarer à la Direction de l'Eau et de l'Assainissement

de la collectivité compétente en la matière, et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour des eaux non domestiques vers le réseau public.

## 2) Assainissement

### *Assainissement eaux usées domestiques ou assimilées*

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les pétitionnaires devront réaliser des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux dispositions du zonage d'assainissement. Toute création ou réhabilitation d'une filière d'assainissement non collectif devra se faire avec l'accord du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

### *Eaux non domestiques*

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

### *Eaux d'exhaure et eaux de vidange*

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

**Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.**

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

## 3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

## 4) Déchets ménagers

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération.

## **> Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Non règlementé.

## **> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions (hors annexes légères et abris pour le bétail) doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- **25,00 mètres** par rapport à l'emprise des voies départementales,

- **10,00 mètres** par rapport à l'axe des autres voies publiques,

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sans préjudice des dispositions de l'article 11.

Les constructions annexes légères et démontables et les abris pour le bétail peuvent être implantés à 5 mètres des voies départementales et 3 mètres des autres emprises publiques.

#### **> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à **5 mètres**.

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sans préjudice des dispositions de l'article 11.

#### **> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

#### **> Article 9 : Emprise au sol**

Non règlementé.

#### **> Article 10 : Hauteur maximum des constructions**

##### 1) Définition de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur totale » est mesurée verticalement à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation.

##### 2) Hauteur maximum

Sauf dispositions particulières prévues par les orientations d'aménagement, toute construction nouvelle ne peut excéder **4,00 mètres** de hauteur totale hors tout.

Les abris pour le bétail/les chevaux, qui peuvent être autorisés notamment au titre de l'article R. 146-2 du Code de l'Urbanisme, ne doivent pas dépasser **3,00 mètres** de hauteur totale.

#### **> Article 11 : Aspect extérieur**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

L'architecture des constructions doit éviter les formes complexes présentant des ruptures de volume afin de se rapprocher le plus possible du caractère traditionnel des bâtiments languedocien à usage agricole.

Notamment, pour les interventions sur le bâti existant (ancien notamment), les travaux d'entretien, de rénovation et de réhabilitation doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et

hauteurs existantes. En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments doivent respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Les constructions doivent respecter les règles suivantes :

### 1) Façades

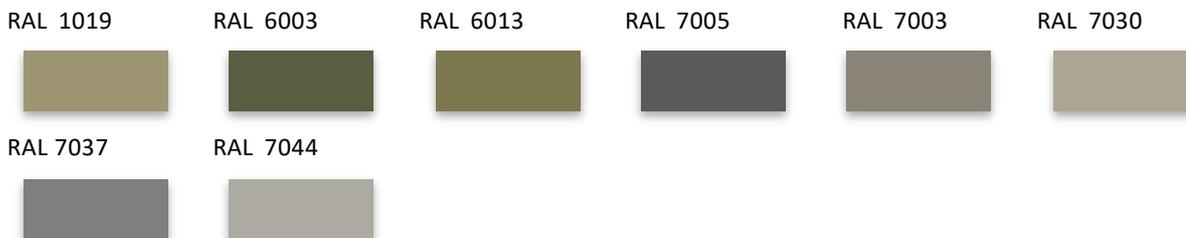
Les murs séparatifs, murs aveugles apparents, murs pignon et bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Pour la réalisation des enduits extérieurs, seules les couleurs de valeur moyenne sont autorisées. Les couleurs vives et le blanc sont strictement interdits.

Les bardages extérieurs métalliques ou composites devront obligatoirement respecter les teintes suivantes ou similaires.



Nuancier de référence pour les façades.

Les autres éléments métalliques (structures techniques, clôtures, etc.) et les menuiseries extérieures doivent également respecter ce nuancier et s'harmoniser avec les teintes choisies pour les façades.

Lorsque des façades doivent recevoir un **enduit, la finition est d'aspect taloché ou gratté fin** en respectant la gamme des teintes prescrite dans le nuancier suivant. Les finitions d'aspect gratté, écrasé, gresé (poli), ribé (frotté), projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Les teintes employées devront être similaires au nuancier ci dessous.



Nuancier de référence pour les enduits et maçonneries.

Pour les opérations d'ensemble, des teintes vives sont tolérées lorsque cela relève d'une démarche architecturale argumentée.

Les traitements maçonnés contemporains comme l'emploi de béton banché brut, de béton blanc, de béton planché ou matricé dans la mesure où la teinte du béton est claire et de couleur grise ou blanche.

Les parements agrafés en pierres naturelles, béton architectonique ou en panneaux de bois composite sont autorisés à condition que leurs teintes s'assimilent à celles autorisées dans le nuancier ci avant.

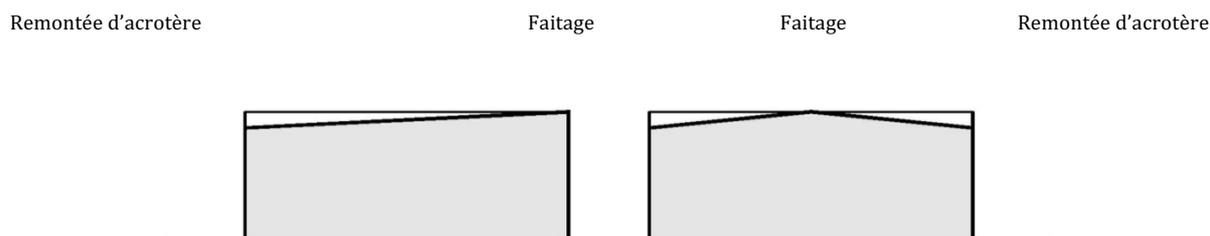
Les bardages bois, à lames pleines ou à claires-voies sont autorisés à condition qu'ils soient en bois naturel non composite laissés brut, sans peinture, vernis sans lasure. Ils pourront toutefois bénéficier d'un

traitement approprié à condition que ce dernier ne change pas l'aspect du bois naturel et à condition qu'il respecte les normes et labels environnementaux en vigueur.

## 2) Toitures

Les toitures des bâtiments doivent présenter une cohérence dans le choix des matériaux et les types de couvertures.

En cas de toitures de faibles pentes et/ou couvertes de bacs acier ou de tôle métallique, elles devront être dissimulées derrière des remontées d'acrotère, conformément au schéma ci-dessous.



Les toitures des bâtiments pour lesquels un confortement ou une extension est admise et recevant une couverture de tuiles doivent être de volume simple, de une à deux pentes comprises entre **25% et 35%**. Les tuiles employées doivent être de teinte claire.

## 3) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse).

**Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires ou photovoltaïques ne doivent pas être en surépaisseur de plus de 15 cm, ni en sur-inclinaison.**

## 4) Clôtures

Lorsqu'elles ne sont pas constituées naturellement par des haies vives, les clôtures doivent être réalisées en grillage à larges mailles, sans mur de soubassement. Si celui-ci est nécessaire, sa hauteur ne pourra excéder **0,25 mètre** maximum.

La hauteur de la clôture ne doit pas excéder **2,00 mètres** et sa couleur doit être de teinte sombre à moyenne (le blanc est interdit).

Le long des Routes Départementales, les clôtures doivent obligatoirement être constituées ou doublées d'une haie vive.

Les murs de pierres sèches existants doivent être conservés et restaurés.

### 5) Abris pour le bétail

Il s'agit obligatoirement de structures légères et démontables, sans dallage dur au sol.

Les abris à bétail autorisés doivent présenter obligatoirement les caractéristiques suivantes :

- base rectangulaire dont les dimensions maximales sont : L=4,00 mètres et l = 3,00 mètres.
- Toiture à une pente (les toitures à faible pente sont autorisées).
- Hauteur maximale limitée à **3,00 mètres** au haut du toit.

Chaque abri à bétail peut être accompagné d'un abri à fourrage, qui doit être accolé sur la largeur de l'abri à bétail. Les abris à fourrage autorisés doivent présenter obligatoirement les caractéristiques suivantes :

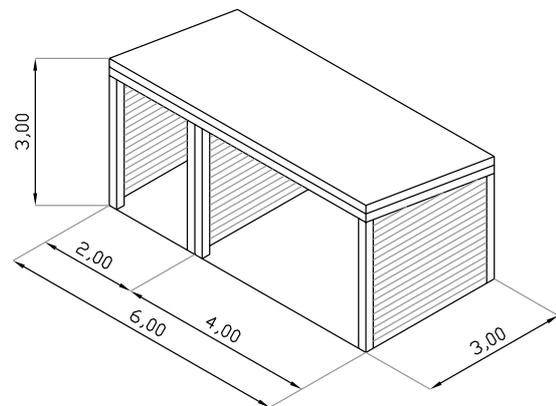
- base rectangulaire dont les dimensions maximales sont : L=3,00 mètres et l = 2,00 mètres.
- Toiture à une pente (les toitures à faible pente sont autorisées).
- Hauteur maximale limitée à **3,00 mètres** au haut du toit.

Il résulte des règles visées ci-dessus que l'emprise au sol d'un ensemble composé d'un abri à bétail et d'un abri à fourrage ne peut excéder les dimensions maximales suivantes :

- **L=6,00 mètres et l = 3,00 mètres.**

Les abris à bétail et à fourrage seront réalisés obligatoirement au moyen d'une structure légère. Seules les enveloppes en bois (bardage) sont autorisées.

Pour la couverture les plaques de fibre bitumées et le bac acier peuvent être autorisés. La couverture devra obligatoirement respecter les teintes du nuancier visé au paragraphe 1) ci-dessus.



## > Article 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

Notamment, Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

### Il est exigé au minimum :

Pour les gîtes et chambres d'hôtes :

- 1 place par gîte/chambre

Pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert, représentant une surface de plus de 125 m<sup>2</sup>, devra être perméable à l'eau de

manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des aires de stationnement "handicapé").

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

### > Article 13 : Espaces libres et plantations

Pour chaque construction, tous les espaces extérieurs restant libre de toute utilisation (c'est à dire hors bâti annexes, terrasses, accès, stationnement) sur l'unité foncière doivent être plantés d'arbres de hautes tiges à raison d'un plant tous les 50 m<sup>2</sup> d'espaces libres restants.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même essence.

Les essences plantées doivent appartenir à la liste d'essence végétale locale pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

#### **Recommandations architecturales et paysagères :**

##### Liste d'essences végétales autorisées (arbres de hautes tiges):

- Feuillus caduques : Tamaris/Frênes à fleurs/Mélia/Savonnier/Tilleul argenté/Erable de Montpellier /Micocoulier/Marronnier.
- Persistants et palmiers : Chêne vert/ Washingtonia robusta/Chamerops excelsa (palmier de Chine/Phoenix/Butia capitata (palmier bleu).
- Résineux : Pin parasol ou pignon/Pin d'Alep/Cèdre du Liban.
- Fruitier : toute essence adaptée au climat (oliviers, abricotiers, cerisiers, pommiers, poiriers, pêchers, amandiers, etc.)

Les installations pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être intégrées dans le paysage environnant :

- les cuves doivent être intégrées aux bâtiments ou enterrées. les bassins de rétention doivent être peu profonds, non grillagés et accessibles, traités en espaces verts paysagers.

Certains éléments de paysage repérés sur les documents graphiques (ensembles boisés, alignements d'arbres, etc.) sont protégés en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme. En application de l'article R 421-23-h, toute intervention conduisant à supprimer ou à modifier l'aspect desdits ensembles boisés et alignements protégés doit faire l'objet d'une autorisation préalable. En cas de nécessité d'abatage de ces arbres et/ou alignements protégés, des plantations nouvelles équivalentes en nombre, essence et en qualité (recréer l'alignement d'origine par exemple) devront être assurées dans des conditions similaires (par exemple, un alignement peut être replanté quelques mètres à côté de l'alignement d'origine). En cas d'impossibilité technique ou sanitaire, le pétitionnaire devra fournir un argumentaire explicite et motivé et proposer des mesures de compensations adaptées. En cas de replantation, les arbres plantés devront être d'une hauteur minimum sous branchages de 2,20m et d'une force minimum (dimensionnement du tronc à la plantation) 20/25.

### > Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Non réglementé.

### > Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

### > Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications

Non réglementé. .

# Lexique National d’Urbanisme

## **1. Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d’usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d’accès direct depuis la construction principale.

## **2. Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

## **3. Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l’Homme en sous-sol ou en surface.

## **4. Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l’ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

## **5. Destinations**

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » :

Elle comprend les deux sous-destinations suivantes :

- « exploitation agricole », qui recouvre les constructions destinées à l’exercice d’une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- « exploitation forestière », recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l’exploitation forestière.

La destination de construction « habitation » :

Elle comprend les deux sous-destinations suivantes :

- « logement », qui recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l’exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- « hébergement », qui recouvre les constructions destinées à l’hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction « commerce et activité de service » :

Elle comprend les six sous-destinations suivantes :

- « artisanat et commerce de détail », qui recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

- « restauration », qui recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- « commerce de gros », qui recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », qui recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- « hébergement hôtelier et touristique », qui recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- « cinéma », qui recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

Elle comprend les six sous-destinations suivantes :

- « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », qui recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », qui recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », qui recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- « salles d'art et de spectacles », qui recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- « équipements sportifs », qui recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- « autres équipements recevant du public », qui recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

Elle comprend les quatre sous-destinations suivantes :

- « industrie », qui recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- « entrepôt », qui recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- « bureau », qui recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des

entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

- « centre de congrès et d'exposition », qui recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## **6. Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

## **7. Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

## **8. Façade**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

## **9. Gabarit**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

## **10. Hauteur**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

## **11. Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

## **12. Local accessoire**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

### **13. Surface de plancher**

La surface de plancher (SDP) de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher 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 trémies qui se rattachent 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, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes 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 s'il y a lieu de l'application des points précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### **14. Voies ou emprises publiques**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

### **15. Opération d'aménagement d'ensemble<sup>1</sup>**

L'aménagement « d'ensemble » signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

### **16. Cours d'eau**

Par défaut, les cours d'eau sont identifiés par référence à la cartographie IGN.

### **17. Balisage permanent**

En cas d'inondation, les bassins et les piscines ne sont plus visibles en raison de la turbidité de l'eau due aux matières en suspension (argiles, limons). L'objectif de la mesure est d'installer un dispositif de balisage permettant de repérer l'emprise des piscines et des bassins. Des balises de couleur vive et verticales facilitant leur repérage délimitent le périmètre des piscines et des bassins. Les balises devraient être fixées à demeure. La hauteur conseillée pour les balises est de 1,60 m puisqu'elles restent visibles pour des hauteurs d'eau conséquentes.

---

<sup>1</sup> Réponse du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité publiée dans le JO Sénat du 07/01/2016 - page 61

## **18. Bassin de rétention des eaux pluviales**

Zone de stockage des eaux pluviales, préférentiellement à ciel ouvert destinée à provisoirement stocker de l'eau de pluie et réduire le ruissellement pluvial pour éviter des inondations en aval dans le bassin versant ; cette eau peut être peu à peu infiltrée vers la nappe ou lentement libérée par un débit de fuite de 7 litres /seconde / hectare imperméabilisé.

Le bassin de rétention collecte l'ensemble des surfaces nouvellement imperméabilisées et il est dimensionné à minima pour un volume équivalent à 100 litres par mètre carré étanché.

Les bassins de rétention peuvent prendre des formes multiples et avoir des usages complémentaires de type bassin paysagé, bassin végétalisé, noues, terrain de jeu, jardin potager, aire de stationnement... dès le moment où l'ouvrage fait office d'une rétention utile respectant les prescriptions techniques édictées et dans le respect des réglementations d'usages en vigueur.

L'objectif est d'assurer une bonne intégration paysagère et sociale des ouvrages de compensation à l'imperméabilisation des sols.

## **19. Débit de fuite**

Vidange du bassin de rétention par infiltration naturelle ou vers un exutoire hydraulique à raison de 7 litres seconde par hectare imperméabilisé

## **20. Fossé recensé**

Fossé apparaissant sur le cadastre (mitoyen ou non mitoyen) et/ou apparaissant dans la carte de zonage pluvial identifiant les fossés pluviaux existants. Les fossés non recensés mais dont l'existence est signalée par le pétitionnaire à l'occasion de sa demande de permis ou de sa déclaration préalable seront considérés comme des fossés recensés.

## **21. Lit mineur d'un cours d'eau**

Le lit mineur d'un cours d'eau est l'espace recouvert par les eaux coulant à pleins bords avant débordement.

## **22. Locaux annexes**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

## **23. Pluie exceptionnelle**

Quantité de pluie incidente par mètre carré ( $l/m^2$  ou  $mm/m^2$ ) en référence aux événements pluvieux majeurs enregistrés lors des dix dernières années, la valeur calculée pour cet événement pluvieux est de 100 mm par heure.

## **24. Remblaiement**

Opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité

(matériaux rapportés de l'extérieur utilisés pour la rehausse de la parcelle et des altimétries du terrain).

### **25. Surface imperméabilisée (ou imperméabilisation nouvelle)**

Surface naturelle modifiée par la création de bâtiments, terrasses, piscines, abris de jardin, annexes, parkings, voies d'accès...

Il est précisé que la modification du sol naturel pour créer des voies d'accès et des aires de stationnement réalisées en pavés autobloquants ou en matériaux compactés de type tout venant, graves non traitées, evergreen, stabilisé ainsi que tout matériau comportant des éléments fins, sont considérées comme imperméables.

### **26. Travaux d'exhaussement**

Travaux consistant à rehausser l'altitude du terrain naturel par la mise en place de remblais.