



**Commune  
de Jonquerettes**

**Révision n° :**

**Approuvé le : 13 février 2014**

**Révisé le :**

**Modifié le : 30 janvier 2020**

**Pièce 5  
Règlement**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**



**Guide de lecture :**

*Nota bene : Le présent règlement est établi conformément au code de l'Urbanisme, dans sa version antérieure à l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015.*

# Titre I - Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément à l'article R. 123-4 et L. 123-1 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Jonquerettes (Vaucluse).

## ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

Le Code de l'Urbanisme :

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du règlement national de l'Urbanisme (articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant notamment :

- **les servitudes d'utilité publique** affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, lesquelles sont reportées sur les plans ci-joints et dont les effets sont définis à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme et précisés sur la liste des servitudes ci-annexées,
- **le code de la Constructions et de l'Habitation**,
- **les droits des tiers** en application du Code Civil,
- **la protection des zones boisées** en application du Code Forestier réglementant les défrichements.

Toutes les constructions et autres occupations du sol restent soumises, par ailleurs, à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène, de sécurité, de protection du patrimoine archéologique, de camping et de stationnement de caravanes.

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

<b>Zones Urbaines</b>	
<b>UA</b>	Urbanisation du centre ancien à vocation mixte.
<b>UB</b>	Urbanisation périphérique du centre ancien à vocation mixte qui correspond aux extensions récentes de l'agglomération.
<b>UC</b>	Zone urbaine de densité moyenne, à dominante d'habitat principalement de type individuel.
<b>UD</b>	Zone urbaine de faible densité souvent discontinue à dominante d'habitat individuel
<b>UE</b>	Zone urbaine réservée aux activités économiques.
<b>UF</b>	Zone affectée au domaine ferroviaire et correspond à l'emprise des voies et des installations de la SNCF.
<b>UEQ</b>	Zone urbaine réservée aux services d'intérêt collectif et équipements publics.
<b>Zones à urbaniser</b>	
<b>1 AUHa</b>	Quartier d'habitat Les Combes des Jambons
<b>1 AUHb</b>	Quartier d'habitat Les Clos Est
<b>1 AUE</b>	Zone d'activités économiques des Pélitènes
<b>2 AUH</b>	Quartier d'habitat dont l'urbanisation est différée
<b>Zones agricoles</b>	
<b>A et Aco</b>	une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est exclusivement destinée à l'exercice des activités agricoles.
<b>Zones naturelles</b>	
<b>N</b>	Zone naturelle et forestière

#### **ARTICLE 4 - PROTECTION DU PATRIMOINE ET DES SITES ARCHEOLOGIQUES**

En application de l'article R.111-3-2 du code de l'urbanisme, l'autorisation de construire ou de démolir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Dans les zones d'intérêt historique et les zones de sensibilité archéologique répertoriées en annexes n°6.2., il est recommandé, afin d'éviter les risques d'arrêts de travaux, aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets à la :

Direction Régionale des Affaires Culturelles

Service Régional de l'Archéologie

21,23 boulevard du Roy René

13617 Aix en Provence

## ARTICLE 5 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

## ARTICLE 6 - ANTENNES

L'installation d'une antenne parabolique au-delà d'un mètre de diamètre est soumise à déclaration préalable.

## ARTICLE 7 - PROTECTION DES CAPTAGES D'EAU POTABLE

La commune de JONQUERETTES est concernée par les périmètres de protection suivants :

Captage du Puits de Pélitènes :

Trois périmètres de protection sont mis en place :

### - périmètre immédiat :

Toutes activités autres que celles nécessitées par l'exploitation du point d'eau sont interdites.

### - périmètre rapproché :

Sont interdites les activités suivantes :

Le forage de puits, la création de puits filtrants pour l'évacuation d'eaux usées, l'installation de déchetteries, les dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritiques, la création de stockages d'hydrocarbures ou de produits chimiques dangereux pour la nappe, l'épandage ou l'infiltration d'effluents agricole (notamment lissiers), industrielle et domestique et notamment des matières de vidange, l'ouverture des carrières de granulats, ainsi que le maintien ou la création d'excavation et de bras morts où l'eau stagne,

Sont réglementées, l'établissement de toute construction superficielle, la mise en place de tout dispositif de collecte et de transport des eaux usées. Ces dispositifs devront être étanches avec vérification avant mise en service. Le tracé des conduites d'eaux usées devra être modifié de sorte qu'elles ne passent pas à moins de 80 mètres du puits.

Sont réglementés aussi l'emploi de produits chimiques, pesticides, désherbants à usage agricole et autres devra faire l'objet de précautions particulières. Les pratiques seront soumises aux recommandations prescrites par les services techniques des chambres d'agriculture, en accord avec les stations de recherche de l'INRA, par les services régionaux de la protection des végétaux, etc..en vue d'harmoniser les besoins de la production agricole et la protection des eaux. Les prévisions de ces prescriptions devront l'objet d'un protocole d'accord à intervenir avec les propriétaires concernés, élaboré avec la Chambre d'Agriculture du Vaucluse.

### - périmètre éloigné :

Dans ce périmètre, sont soumises, pour avis aux services de l'Etat chargés de l'application des règles d'hygiène et le cas échéant de la Police des Eaux, les activités suivantes : la construction de bâtiments industriels, de locaux destinés à l'élevage ou stockage de produits polluants vis à vis de la nappe, l'ouverture de carrière de granulats, l'installation de dépôts d'ordures, le stockage d'hydrocarbures; et de

produits toxiques, l'ouverture d'excavation importante, la création de points de captage capables d'extraire de forts volumes dans la nappe aquifère, la mise en place de dispositifs de collecte et de transports des eaux usées. Toutes précautions devront être prises pour s'assurer de l'étanchéité des réseaux.

#### **ARTICLE 8 - RISQUES DE MOUVEMENTS DE DIFFERENTIELS DE TERRAINS LIES AU RETRAIT/GONFLEMENT DES ARGILES**

Certaines parties du territoire communal sont concernées par des risques de mouvements de terrain liés aux phénomènes de gonflement et retrait d'argile (alternance de période sèche et humide) qui peuvent avoir des conséquences sur les bâtiments à fondation superficielles.

Au regard de ce risque et à titre d'information, une étude d'identification des zones d'aléas a été conduite par le BRGM qui classe la quasi-totalité de la commune de Jonquerettes en zone d'aléa faible à zone non argileuse. Ces aléas sont reportés sous forme de cartographie **en annexe N° 6.7. du présent PLU** (l'aléa retrait et gonflement des argiles dans le département du Vaucluse - étude réalisée en 2007 par le BRGM).

**Dans toutes les zones de la commune, une étude géotechnique doit être conduite à la parcelle, par un bureau d'études spécialisé en géotechnique afin de déterminer avec précision les caractéristiques des sols et définir les règles de construction adaptées.**

#### **ARTICLE 9 - RISQUES LIES AU TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES DU FAIT DE LA TRAVERSEE D'UN PIPELINE**

Le territoire communal est traversé par des canalisations de transport de matières dangereuses que sont la canalisation Fos-Langres géré par la Société des transports Pétroliers par pipeline (TRAPIL). Au sein de la servitude de 12 mètres axée sur la conduite, seules sont autorisées les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune.

Les études de danger ou de sécurité définissent trois types de zones :

- les zones de dangers significatifs avec effets irréversibles (SEI),
- les zones de dangers significatifs avec premiers effets létaux (SEL) (probabilité de décès de 1% de la population concernée),
- les zones de dangers très graves avec effets létaux significatifs (SELS) (probabilité de décès de 5% de la population concernée).

Zones de danger	Distances préconisées	
	Petite brèche	Grande brèche
Zone des effets irréversibles	46 m	184 m
Zone des premiers effets létaux	38 m	144 m
Zone des effets létaux significatifs	31 m	113 m

Le développement de l'urbanisation devra être maîtrisé. Il devra :

- éviter la densification de l'urbanisation dans les zones de dangers significatifs (effets irréversibles). Si des projets urbanistiques devaient malgré tout y être réalisés, il y a obligation d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible ;

- proscrire la construction la construction ou l'extension d'IGH et D'ERP de première et troisième catégorie dans la zone de dangers graves pour la vie humaine (premiers effets létaux),
- proscrire la construction ou l'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes, dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine (effets létaux significatifs).

Sont ainsi concernées partie des zones UC, UD2, N et Nf3. Dans ces zones, la société TRAPIL, Société de transports pétroliers par pipeline, doit être consulté :

TRAPIL

22 B route de Démigny

71 103 Chalon-sur-Saône.

## **ARTICLE 10 - CONSTRUCTIONS ET INSTALLATION NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Sous réserve du respect des conditions éventuellement mentionnées à l'article 2 de chaque zone, les installations, ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif sont autorisés en toutes zones.

Compte tenu de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, ils peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 16, à condition de ne pas générer pas de nuisances particulières, notamment au regard de la sécurité routière.

Sont considérés comme des installations, des ouvrages techniques et des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (liste non exhaustive) :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public,
- les crèches et haltes garderies,
- les établissements d'enseignement ainsi que l'hébergement lié à leur fonctionnement,
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur,
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur),
- les établissements d'accueil pour personnes âgées médicalisés,
- les établissements d'action sociale,
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
- les établissements sportifs à caractère non commercial,
- les lieux de culte,

- les parcs d'exposition,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, ferroviaire, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...) , les pylônes avec antennes de télécommunication n'étant pas considérés comme des installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions et installations liées à la défense nationale,
- les constructions et installations liées à la production d'énergies renouvelables destinées à être revendues.

## ARTICLE 11 - REJETS DES EAUX DE PISCINES

Les rejets des eaux de piscines sont interdits dans le réseau public d'assainissement et dans les réseaux d'assainissement non collectif.

## ARTICLE 12 - RISQUE SISMIQUE

La commune de Jonquerettes est située dans une zone de sismicité très faible mais non négligeable n°1A.

Il est rappelé l'application de la norme NF.P.06-014 dite « règles PS-MI 89 révisée 92 » concernant la construction parasismique des maisons individuelles et des bâtiments assimilés. Ces règles sont obligatoires dans les communes à risque sismique depuis le 1<sup>er</sup> août 1994 pour les maisons individuelles et depuis le 1<sup>er</sup> août 1993 pour les autres bâtiments (arrêté du 16 juillet 1992, abrogé par arrêté du 29 mai 1997). Il est également rappelé l'application de la norme NF P 06-013 dites « règles PS 92 » concernant les bâtiments.

## ARTICLE 13 - RISQUE FEU DE FORET

La commune de Jonquerettes est soumise au risque feux de forêt en raison de la présence sur son territoire d'une superficie boisée. Une carte départementale d'aléas du feu de forêt repère par unité de surface de 4 hectares, les risques. Cette carte figurant au plan départemental de protection des forêts contre l'incendie a été approuvé le 31 décembre 2008 et constitue la meilleure connaissance du risque sur le territoire communal. Elle figure en annexe n°6.8 du PLU.

La Commune de Jonquerettes est concernée par un niveau d'aléa moyen représenté sur les documents graphiques par **f3**

**Dans le niveau de risque f3**, les constructions et occupations du sol autorisées doivent respecter les règles d'accessibilité et de défense incendie reportés aux articles du règlement des zones concernées, à savoir UAf3, UCf3, UD2f3, Nf3 et Af3.

## ARTICLE 14 - CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal prise en date **28 mars 2013**.

## ARTICLE 15 - PROTECTION DU PATRIMOINE AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5-7° DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments du paysage, les îlots, immeubles, espaces publics, à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, **figurant aux documents graphiques du PLU et identifiés par une étoile comportant un numéro pour le patrimoine bâti, et une lettre pour le patrimoine végétal** ne peuvent faire l'objet d'aucune autorisation de démolition, d'occupation du sol, de construction, ou de coupe ou d'abattage d'arbre, sauf à ce que ladite autorisation ait pour objet d'assurer leur entretien, leur conservation, leur mise en valeur, ou la sécurité des biens et des personnes.

### 1. Les éléments de bâti remarquables ou éléments boisés ponctuels

Les éléments de patrimoine bâti remarquables à préserver sont représentés sur le document graphique par une étoile noire et un numéro associé. Les numéros en gras, repris dans le tableau ci-dessous, renvoient au document graphique. Ils sont soumis aux règles suivantes :

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt,
- en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiment repéré doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Par ailleurs, à l'occasion de travaux sur ces éléments de patrimoine, les prescriptions suivantes doivent être respectées :

#### A- Dispositions générales

Les adaptations des bâtiments protégés, pouvant notamment faire l'objet d'un changement de destination, à l'exception des zones A et N au sein desquelles aucun changement de destination n'est autorisé, doivent respecter le caractère propre de chaque bâtiment (architecture et destination d'origine).

#### B- Implantation, volumétrie, éléments constitutifs

Les principales caractéristiques des bâtiments ou ensemble désignés ne peuvent être altérés. Le volume et l'ordonnance des édifices, de même que le caractère de leurs abords, doivent être conservés ou le cas échéant restitués. L'ensemble des fonctions sont à localiser dans les bâtiments existants, à l'exception de toute construction nouvelle, sauf cas particulier motivé par une analyse typologique et architecturale approfondie.

#### C- Toiture et couverture

Les éventuelles adaptations de toiture, les cotes d'égout et le pentes doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice, par référence à sa destination d'origine. A ce titre, les accidents de toitures (excroissances, lucarnes, châssis, décaissements), sont interdits.

#### D- Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restituer ou reconstituer. Les composante essentielles (portes de grange, devantures, ouvertures anciennes, etc.... doivent être conservées ou le cas échéant restituées. A l'inverse, est interdit toute transposition anachronique de détails architecturaux ruraux ou urbains sortis de leur contexte. Les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques sont interdits.

Dans le cas, où les nécessités fonctionnelles du bâtiment imposent des créations d'ouverture nouvelle, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice, dans le respect de sa destination d'origine. Dans ce cas, on privilégiera des interventions contemporaines sobres.

#### E- Menuiserie

Dans la mesure du possible, les menuiseries tels que portes, portails, fenêtres, volets et contrevents en bois sont à conserver, à restituer, ou à reconstituer. La transformation doit respecter la dimension initiale et maintenir la mémoire de la fonction d'origine.

#### F- Ravalement

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux et de sa cohérence d'origine, et sans faire disparaître la mémoire de sa destination d'origine.

Numéro	Nom adresse	Photo
1.	Croix haute route d'Avignon Parcelle cadastrale AA 65	
2.	Croix haute - jardinière Voie publique avenue d'Avignon	
3.	Grand Maronnier Parcelle cadastrale : AA42	

<p>4.</p>	<p>Ferme, année de construction 1830. Parcelle cadastrale : AA41</p>	
<p>5.</p>	<p>Le Château Parcelles cadastrales AA131 - AA132 - AA 133</p>	
<p>6.</p>	<p>L'Eglise Parcelle cadastrale AA129</p>	
<p>7.</p>	<p>Croix de la montée du Gardebon Parcelle cadastrale AA14</p>	

<p><b>8.</b></p>	<p>Ferme ; année de construction 1900. Parcelle cadastrale AB90</p>	
<p><b>9.</b></p>	<p>Calvaire République - Amandiers. Voie publique avenue de la République</p>	
<p><b>10.</b></p>	<p>Chapelle Saint Roch Année 1720 Parcelle cadastrale AB1152</p>	
<p><b>11.</b></p>	<p>Croix des Amandiers-chemin de la Vierge. Située au carrefour chemin des Amandiers et de la Vierge</p>	

<p>12.</p>	<p>Pin parasol, Chemin des Amandiers Parcelle cadastrale AM 88</p>	
<p>13.</p>	<p>Ancienne éolienne Année 1900 Parcelle cadastrale AC1</p>	
<p>14.</p>	<p>Cabanon Parcelle cadastrale AL25</p>	
<p>15.</p>	<p>Moulin de la Pusque, année 1880 Parcelle cadastrale AL 13</p>	

<p><b>16.</b></p>	<p>Ferme secteur route de la Garance, 16ème siècle Parcelles AC72 AC 73</p>	
<p><b>17.</b></p>	<p>Vannes - barrage de la Pusque Parcelle cadastrale AK25</p>	
<p><b>18.</b></p>	<p>Bâtiment dégradé en pierre Parcelle cadastrale AD 23, année 1980</p>	
<p><b>19.</b></p>	<p>Vannes de décharge Parcelle cadastrale AK25</p>	

<p><b>20.</b></p>	<p>Vannes de décharge. Parcelle cadastrale AK 25</p>	
<p><b>21.</b></p>	<p>Mas de la Sacristière Année 1800 Parcelle cadastrale AI36</p>	
<p><b>22</b></p>	<p>Vannes secteur Sacristière Pas de référence cadastrale</p>	

23.	Vierge	
-----	--------	--

## 2. Les éléments végétaux protégés au titre de la couverture arborée

En outre, la couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L.123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une attention particulière. Elle doit dans la mesure du possible être préservée et mise en valeur. Toute coupe ou abattage est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente. Des règles spécifiques sont mentionnées à l'article 2 des zones concernées.

Les règles varient selon quatre catégories de secteurs :

- **la protection de l'article L 123-1-5-7° du CU qui concernent les secteurs paysagers** (secteur des collines classées en UD2 et N) et la **ripisylve des cours d'eau en zone A**, comporte les mêmes prescriptions,

La couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies, existants ou à créer, qui doivent être préservés, développés et mis en valeur. Tout projet (abattage et coupes d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente.

Dans ces espaces (haies et boisements), sont admis :

- les travaux ne compromettant par leur caractère,
- les travaux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien, la réorganisation et la mise en valeur des espaces concernés,
- l'aménagement de traversée de ces espaces par des voies et cheminements piétons cycles,

Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation par compensation en quantité et qualité équivalente, en particulier les arbres de haute tige. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les secteurs concernés par une telle protection doivent être préservés. Doit y être garanti, la préservation ou la reconstitution des ensembles paysagers et de l'ensemble des plantations existantes. Tout projet (abattage et coupe d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du CU. L'attention de la commune portera particulièrement sur les arbres de hautes tiges.

- **la protection de l'article L 123-1-5-7° du CU qui concernent les secteurs de parcs** incluent dans les **orientations d'aménagement et de programmation (1AUHa; 1AUHb, 1AUHc, 1AUE)** et comporte les prescriptions suivantes,

La couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies, existants ou à créer, qui doivent être préservés, développés et mis en valeur. Tout projet (abattage et coupes d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente.

Dans ces espaces (haies et boisements), sont admis :

- les travaux ne compromettant par leur caractère,
- les travaux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien, la réorganisation et la mise en valeur des espaces concernés,
- l'aménagement de traversée de ces espaces par des voies et cheminements piétons cycles,
- l'aménagement d'aires de stationnement paysagées et de bassin de rétention des eaux de pluie paysagés,
- les aires de jeux et de loisirs.

Toute coupe ou abattage est soumis à replantation. Toute intervention au sein de ces espaces doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **la protection de l'article L 123-1-5-7° du CU qui concernent les haies brise-vent situés en secteur de plaine agricole, en zone A sont les suivantes :**

Les haies identifiées sur le document graphique par des lettres sont protégées au titre de l'article L 123-1-5-7° du CU. On distingue trois types de haies :

- les haies de cyprès de Provence en bon état d'entretien : A, B, C, E, F, G, H, I, J, K, L, O, P, Q, R ;
- les haies de cyprès bleus en bon état d'entretien : D, N ;
- une haie de platane, haie vive bien entretenue : M .

Les prescriptions sont les suivantes :

La couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies, existants ou à créer, qui doivent être préservés, développés et mis en valeur. Tout projet (abattage partiel et coupes d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente qui devra assurer une reconstitution des continuités de haie.

En cas de destruction, elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes :

Les haies comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées :

- une strate herbacée,

- une strate arbustive comportant au moins deux espèces différentes d'essences locales,
- une strate arborescente comportant au moins deux espèces différentes d'essences locales.

Elles ne devront pas être totalement détruites sauf de façon dérogatoire en cas de travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques.

## **ARTICLE 16 - PROTECTION DES JARDINS CULTIVES AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5-9° DU CODE DE L'URBANISME**

Les espaces cultivés identifiés sur le document graphique par une trame spécifique au titre de l'article L 123-1-5-9° du CU sont situés en milieu urbain (zone U) et doivent être protégés. Au sein du périmètre identifié, toute construction, en dehors des abris de jardins est interdite.

## **ARTICLE 17 - LISTE DES ANNEXES OPPOSABLES A TOUTE REALISATION DE CONSTRUCTION**

### **Annexe n°6.1 : Les servitudes d'utilité publique**

Les parties du territoire grevées d'une servitude d'utilité publique sont soumises, en plus des règles spécifiques au zonage, aux dispositions prévues à l'annexe N°6.1.

### **Annexe n° 6.2 Les sites archéologiques**

### **Annexe n°6.3 : Protection contre Le bruit et classement sonores**

En application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit et du décret du 9 janvier 1995, relatif au classement des infrastructures de transport terrestre, l'arrêté préfectoral mentionné dans l'annexe sus visée s'applique sur le territoire communal.

### **Annexe n°6.4 : Annexes sanitaires**

### **Annexe n°6.5 : Les zones concernées par la taxe d'aménagement**

### **Annexe n°6.6 : Risques technologiques**

### **Annexe n°6.7 : Les mouvements de terrains**

### **Annexe n°6.8 : Feux de forêt et défense incendie.**

### **Annexe n°6.9 : Zone de surveillance et de lutte contre les termites**

### **Annexe 6.10 : Les zones concernées par le permis de démolir**

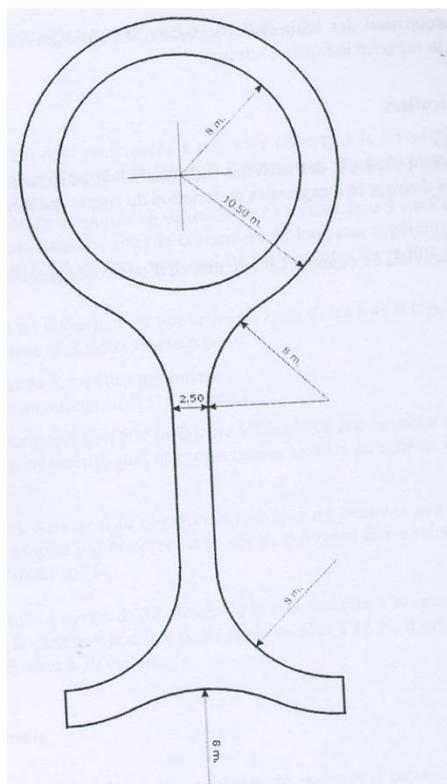
## **ARTICLE 18 - LEXIQUE**

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

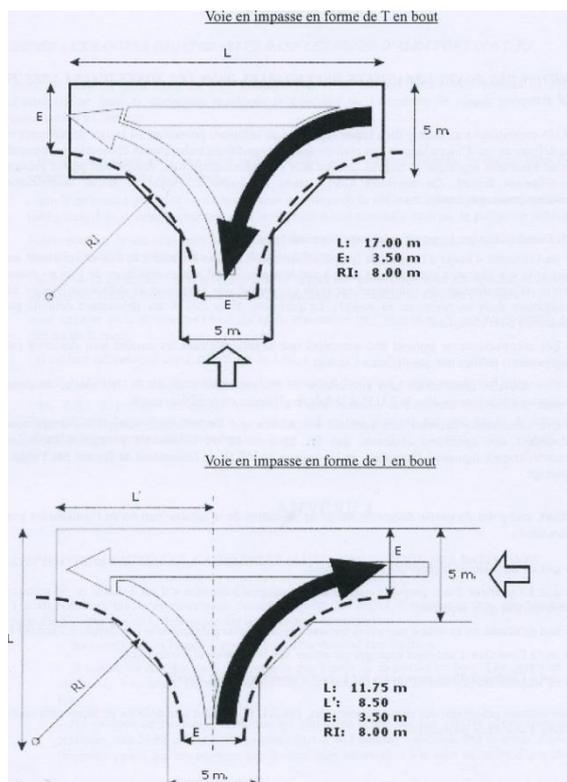
### **Aire de retournement :**

Dans les zones urbaines soumises à un risque incendie (Uaf3, UCf3 et Udf3), les voies en impasses désignées dans l'article 3 du règlement de ces zones devront présenter une aire de retournement respectant les normes ci-dessous :

Voie en impasse avec un rond-point en bout



Voie en impasse en forme de T en bout



Limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.

#### Annexe :

Construction de faible dimension dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone. Exemple : remises, abris de jardin, garages, locaux vélos, celliers, etc.

#### Changement de destination :

La transformation d'un local, par des travaux ou des aménagements sans travaux, constitue un changement de destination si le local passe de l'une des 9 catégories de destination à une autre catégorie de destination. Tout changement de destination est soumis à autorisation de droit des sols et doit respecter les dispositions du PLU.

#### Coefficient d'Emprise au Sol (CES) :

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est le rapport de la surface bâtie au sol à la superficie de l'unité foncière. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, exception faite des débords de toiture et des ornements tels que les éléments de modénature ou architecturaux lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et qu'ils sont inférieurs ou égaux à 0,60 mètre de débord.

Quelques précisions :

- Les terrasses : Seules les terrasses de plain-pied n'ayant ni surélévation significative (<0,60 mètre), ni fondations profondes (<0,60 mètre) ne sont pas constitutives d'emprise au sol. En revanche, les terrasses suivantes constituent de l'emprise au sol :
  - une toiture-terrasse, quelle que soit sa hauteur par rapport au sol, qui sert de couverture à une construction ou partie de construction, même enterrée ;
  - une terrasse rattachée à un bâtiment dès lors que son élévation au-dessus du sol en modifie la façade ou l'aspect architectural ;
  - une terrasse qui constitue le prolongement de l'étage d'un bâtiment ;
  - une terrasse édifiée suivant un système constructif nécessitant des fondations identiques à ce que pourraient être celles d'un bâtiment ;
  - une terrasse (quelle que soit la nature des matériaux qui la constitue) qui repose sur des murs, poteaux ou piliers, emportant la création d'un espace libre en-dessous de son plancher, accessible à l'homme ou pouvant servir au rangement ou stockage de matériel.

Dès lors qu'une terrasse constitue de l'emprise au sol, celle-ci doit être cumulée à l'emprise au sol de la construction à laquelle elle est rattachée physiquement pour déterminer si le projet est soumis à déclaration ou permis.

- Les piscines extérieures : Les piscines dont la hauteur hors sol du bassin est inférieure à 0,60m ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol. Elles ne constituent pas non plus de surface de plancher.
- Les habitations légères de loisir : Les habitations légères de loisirs ne sont pas constitutives d'emprise au sol.

#### **Clôture :**

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

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement, le maintien d'un recul par rapport aux canaux, ou la sécurité routière (visibilité).

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

#### **Construction :**

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'urbanisme, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration préalable.

## Destination des constructions :

Conformément à l'article R123-9 du Code de l'urbanisme, le présent règlement distingue les destinations des constructions suivantes :

- **Habitation** : Cette destination comprend l'habitat individuel, l'habitat collectif, les logements sociaux, les résidences pour personnes âgées, les résidences pour étudiants, les résidences de tourisme, les résidences hôtelières à vocation sociale, les résidences sociales, les résidences pour personnes handicapées, et les résidences de service, les logements de fonction.
- **Hébergement hôtelier** : Cette destination concerne les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. La destination hôtelière d'une construction est caractérisée par le caractère temporaire de l'hébergement, ainsi que l'existence d'espaces communs propres à l'activité d'un service hôtelier (réception, restaurant, blanchisserie, salons,...) gérés par la structure d'hébergement.
- **Bureaux** : Cette destination comprend les locaux et annexes dépendants d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des activités de service sans accessibilité des activités à la clientèle ou supposant une accessibilité limitée des locaux à la clientèle. Les locaux à usage exclusif des professions libérales sont considérés comme des bureaux.
- **Commerce** : Cette destination regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens (produits, services ou marchandises) ou de services constituant des activités de présentation et de vente directe au public.
- **Artisanat** : cette destination concerne l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, ou utilisant des méthodes de fabrication particulières, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille ou d'un nombre réduit de salariés. En France, on a fixé à 11 le nombre maximum de salariés d'une entreprise artisanale.
- **Industrie** : Cette destination correspond aux activités ayant pour but objet la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés, finis ou semi-finis.
- **Entrepôt** : Cette destination correspond aux locaux où sont placées temporairement des marchandises en dépôt (produits industriels, artisanaux ou commerciaux).
- **Exploitation agricole et forestière** : L'exploitation agricole ou forestière est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Cette surface minimum d'installation est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures ou d'élevages.

L'exploitation agricole recouvre toute activité correspondant à l'exploitation de cultures ou d'élevage et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement du cycle végétal ou animal, ainsi que les activités constituant le prolongement de l'acte de production. Les activités telles que l'élevage des équidés, l'exploitation d'un centre équestre, le dressage, le débouillage et l'entraînement de chevaux domestiques (pour les plus communes), sont des activités agricoles.

L'exploitation forestière comprend tous les travaux de récolte de bois, de boisement, reboisement et de sylviculture, ainsi que les travaux d'équipement forestier lorsqu'ils sont accessoires aux travaux forestiers.

Sont également réglementés dans le présent règlement :

- Les constructions et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif : Cette destination correspond à l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions permettant d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Les services publics sont les activités d'intérêt général gérées par ou pour une personne publique. Les services d'intérêt collectif sont les activités exercées par et pour un organisme de droit privé ayant obligation d'assurer, au moins pour partie de ses activités, une mission de service d'intérêt général.
- Les terrains de camping et de caravaning : Les terrains aménagés de camping et de caravanage sont destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs. Ils sont constitués d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations ainsi que d'équipements communs. Ils font l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière et accueillent une clientèle qui n'y élit pas domicile.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances : Les parcs résidentiels de loisirs exploités sous régime hôtelier sont destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et de caravanes. Ils sont constitués d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations, destinés à la location pour une durée pouvant être supérieure au mois, ainsi que d'équipements communs. Ils accueillent une clientèle qui n'y élit pas domicile. Les villages de vacances centre d'hébergement, faisant l'objet d'une exploitation globale, de caractère commercial ou non, destiné à assurer des séjours de vacances, selon un prix forfaitaire comportant, outre la pension, l'usage d'équipements communs, d'installations sportives et de distractions collectives.
- Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs
- Le dépôt de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravière et décharges, toute exploitation du sous-sol
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les affouillements et les exhaussements du sol

#### **Emprise publique :**

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, parcs, espaces verts...). Il s'agit d'emprises existantes ou à créer.

#### **Emplacements réservés :**

Ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLU au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement d'équipements publics, de voies ou de carrefours, de cheminements, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

Ils sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant. La construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, faisant l'objet d'un emplacement réservé.

#### **Espaces libres :**

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

#### Espaces verts :

Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés (arbre, arbuste, pelouse, prairie...) et ne comprennent pas les espaces goudronnés, égravillonnés tels que les voies d'accès.

Les espaces verts « de pleine terre » correspondent aux espaces verts constitués de terre meuble, excluant les toitures végétalisées dont la hauteur de terre est inférieure à 1 mètre, les jardinières, etc.

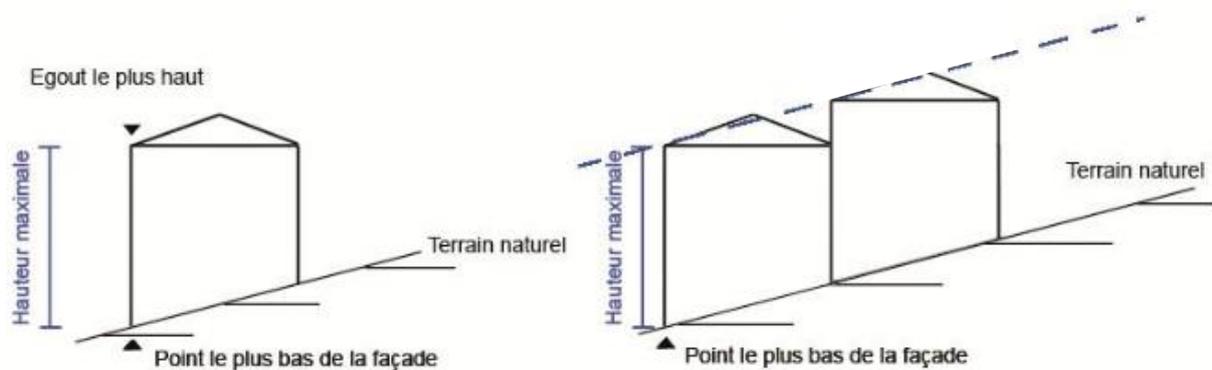
#### Existence légale :

On l'entend d'un bâtiment légalement édifié. La preuve de l'existence légale s'apporte soit par la copie du permis de construire ayant autorisé l'édification du bâtiment ; soit, pour les constructions très anciennes, par la copie d'un acte notarié antérieur au 15 juin 1943 mentionnant l'existence de ce bâtiment.

#### Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude calculée verticalement entre le point le plus bas de la façade de la construction mesurée à partir du terrain réaménagé si sa cote est inférieure à celle du terrain naturel, ou à partir du terrain naturel si la cote du terrain réaménagé est supérieure, en tout point de l'égout de toiture ou de l'acrotère.

Cette mesure est reprise tous les 10 mètres.



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

Le recul d'une construction par rapport aux voies et emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de l'axe de la voie ou de la limite de l'emprise publique concernée.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Le recul d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite concernée.

### **Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :**

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

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

### **Limites séparatives :**

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Une unité foncière est constituée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire (tènement unique).

Une unité foncière est limitée par des emprises publiques ou privées. Les lignes qui séparent une unité foncière de celles qui appartiennent à un autre propriétaire foncier sont désignées "limites séparatives".

Dans le cas des opérations d'ensemble, les limites séparatives s'entendent donc comme les limites entre le terrain d'assiette de l'opération et les parcelles riveraines.

### **Logement locatif social :**

Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation :

*« Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;*

*Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;*

*Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et, jusqu'au 31 décembre 2016, à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais ;*

*Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile mentionnés, respectivement, aux articles L. 345-1 et L. 348-1 du Code de l'action sociale et des familles. Les lits des*

*logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret.*

*Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2, les logements dont la convention est venue à échéance.*

*Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du neuvième alinéa ceux financés par l'État ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'État au titre des lois d'indemnisation les concernant.*

*Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation. »*

#### **Marges de recul :**

On appelle recul une zone non construite dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public.

#### **Modes de déplacement doux :**

Il s'agit des modes de déplacement utilisant l'énergie humaine, sans motorisation. Exemple : marche à pieds, vélo, trottinette, roller.

#### **Surface de plancher :**

La surface de plancher 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 des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

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

#### **Stationnement :**

- Obligation de réalisation

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. En cas d'impossibilité architecturale ou technique réelle d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements prévus dans les dispositions des paragraphes ci-dessus, le constructeur pourra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération.
- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 300 mètres de l'opération, à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition.
- soit verser, pour chaque place de stationnement manquante, une participation dont le montant est fixé par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (Article L.332-7-1 du Code de l'urbanisme),
- soit justifier, pour les places de stationnement qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

- Normes de stationnement des véhicules automobiles pour les constructions

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations ainsi que leurs zones de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Pour l'aménagement des places de stationnement automobile, couvertes ou à l'air libre, sont prescrites les dimensions minimales ci-après :

	Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte	Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte (angle de 45°)	Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte (en créneau)
Longueur	5 mètres	5 mètres	5 mètres et 7 à 8 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite
Largeur	2,30 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite	2,30 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite	2,30 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite
Dégagement	5 mètres	4 mètres	-

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, notamment les articles R.111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation. Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant. Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- en matière d'habitation : 5% des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec au minimum une place par opération ;
- en matière de locaux de travail, 2% des places et 10 places minimum à partir de 500 places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite.

- Réglementations spécifiques

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations, sauf pour les équipements sociaux, culturels, culturels, sportifs, de spectacle, de loisirs. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Établissements Recevant du Public (ERP).

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou d'une restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité mais, en aucun cas, le projet doit entraîner la réduction du nombre d'emplacements exigible en application des normes définies aux articles 12 de chaque zone.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 de chaque zone sans référence à des droits acquis.

Dans le cas des constructions de type pavillonnaire, il sera demandé une aire privative non clause sur le terrain d'assiette.

- Concernant les véhicules électriques

L'article L151-31 du Code de l'urbanisme prévoit :

« Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

Toute personne qui construit :

1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;

2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux salariés;

3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

4° Ou un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens du même article L. 752-3, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable. Pour les ensembles d'habitations, cette installation permet un décompte individualisé de la consommation d'électricité. »

- Concernant l'aménagement des places de stationnement deux roues, couvertes ou à l'air libre

L'article L151-31 du Code de l'urbanisme prévoit :

« I.-Toute personne qui construit :

1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;

2° Ou un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés,

le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

II.-Toute personne qui construit :

1° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

2° Ou un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

le dote des infrastructures permettant le stationnement des vélos. »

Pour les constructions destinées à l'habitation, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des locaux en rez-de-chaussée couverts, clos, et disposant de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité.

Pour les affectations autres que l'habitation, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre. Il est recommandé que chaque espace destiné aux deux roues puisse disposer de dispositifs permettant d'attacher les deux roues avec un système de sécurité.

L'espace destiné aux vélos devra être aisément accessible depuis les voies et emprises publiques par un cheminement praticable sans discontinuité.

En cas d'impossibilité technique ou juridique, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations par la création effective des emplacements sur un espace contigu ou très proche (moins de 50 m).

#### **Terrain ou unité foncière :**

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

#### **Toiture végétalisée**

Une toiture végétalisée est une toiture plate ou faiblement inclinée recouverte par une couverture végétale.

Pour faciliter le drainage des eaux pluviales, la réalisation de toitures végétalisées équipées d'un dispositif de rétention des eaux de pluie est recommandée.

## **ARTICLE 19 - PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS EN ZONES URBAINES**

Ce chapitre détaille l'ensemble des règles et recommandation relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les zones UA, UB, UC et UD.

### **A- Adaptation au terrain**

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci, tout en respectant les règles liées au risque inondation. La création d'une plate-forme artificielle est interdite. Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

### **B- Orientation**

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes. On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au sud. Il faudra sans doute adapter cette règle dans le cas d'une orientation d'aménagement.

### **C – Aspect des constructions**

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une harmonie d'aspect et de matériaux.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Dans les opérations visant des objectifs de développement durable, les constructions seront amenées à pouvoir exprimer une architecture contemporaine et des équipements techniques visibles (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, petit éolien, brises soleil...).

### Volumétrie

Une hiérarchie des volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes.

De même, seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes.

### Couverture :

**Les couvertures s'inspirant des modèles traditionnels** seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 30 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, et/ou par la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux seront admis.

**Les constructions exprimant une architecture contemporaine** pourront laisser apparaître des terrasses en toiture ou des toitures à pentes comprises entre 25 et 30%, celles-ci pouvant être revêtues de matériaux d'aujourd'hui (végétal, métallique, verre...) et intégrer des dispositifs spécifiques de production d'énergies renouvelables ou d'économies d'énergie.

Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de l'opération : génoise ou corniche en pierre, en plâtre ou en chevrons de bois pour l'architecture traditionnelle.

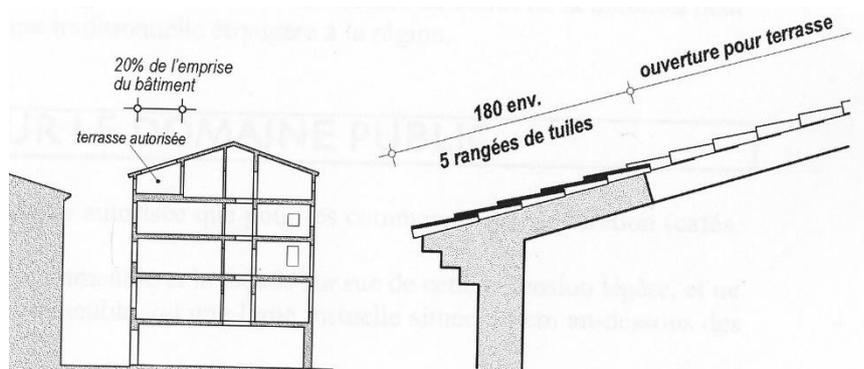
D'autres dispositifs de couronnement ou de débords de toitures adaptés à l'architecture d'aujourd'hui seront admis.

**En construction neuve**, dans certains cas et parfois en réhabilitation, des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent.

**Les toitures terrasses** partielles et accessibles, ouvertes dans un pan de toiture, et inscrites dans le volume, sont donc autorisées si elles respectent les conditions suivantes :

- l'ouverture dans la toiture ne doit pas excéder 20 % de l'emprise du corps du bâtiment,
- les terrasses doivent être accessibles de plain-pied à une marche près depuis un niveau existant du logement,
- les rives latérales, basses (égout) et haute (faîtage) de toiture doivent être maintenues selon les règles suivantes :
  - entre la rive de toiture et l'ouverture de terrasse, cote de 1,80 mètres minimum dans le plan de la toiture,

- entre l'épaisseur de la corniche et la terrasse, 5 rangées de tuile au minimum,
- aucun élément, garde-corps en particulier ne doit être saillant par rapport au plan de la toiture dans laquelle a été aménagée cette terrasse,
- en partie basse de l'ouverture ménagée dans le pan de la toiture, la cote verticale ne doit pas être inférieure à un mètre.



#### Percements :

Les pleins prédominent sur les vides.

En réhabilitation, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures.

En construction neuve, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

#### Traitement des façades :

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Sauf exception justifiée par l'architecture, les placages des pierres ou d'autres matériaux seront à éviter.

#### **D- Clôtures**

Afin de conserver la continuité architecturale de la rue, la clôture sur la rue sera constituée, de préférence, d'un muret d'un mètre maximum, en maçonnerie pleine enduite du même type que la construction, surmonté d'un grillage doublé d'une haie-vive ou surmonté d'éléments opaques d'une hauteur suffisante pour assurer cette continuité et préserver l'intimité (hauteur d'œil 1,80 mètre). En aucun cas, les clôtures ne doivent faire obstacle au ruissellement naturel de l'eau.

A l'intérieur des îlots, les clôtures végétales pourront être doublées de grillage.

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

## **E- Aménagements ou accompagnements**

Une grande attention sera portée au revêtement des sols, des rues, ruelles, passages, escaliers, places...

Les soutènements et parapets seront traités en maçonnerie identique à celles des constructions avoisinantes.

Si des gardes corps sont nécessaires, ils seront métalliques, droits, montés en séries verticales, les brancardages en tubes horizontaux sont interdits.

Les citernes de combustible ou autre seront, soit enterrées, soit intégrées au volume de la construction, en accord avec la réglementation en vigueur, soit masquées.

## **F- Panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques**

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

Dans le cas d'une impossibilité technique d'une installation sur le bâti existant, ou pour augmenter le rendement énergétique de l'installation (orientation inadaptée), les panneaux pourront être installés sur le sol pour la production individuelle.

## **G- Climatiseurs – antennes paraboliques**

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Leur visibilité depuis l'espace public reste exceptionnelle.

Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

## **H- Installations techniques de service public**

Les installations techniques de service public devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

## Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines

**Les zones U sont des zones urbaines. Elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés dans lesquels les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles à implanter.**

Dispositions applicables à la zone U, zone urbaine,

- chapitre 1 : zone UA : Urbanisation du centre ancien à vocation mixte. Le bâti y est implanté en ordre continu.
- chapitre 2 : zone UB : Urbanisation périphérique du centre ancien qui correspond aux extensions récentes de l'agglomération.
- chapitre 3 : zone UC : zone urbaine de densité moyenne, à dominante d'habitat principalement de type individuel.
- chapitre 4 : zone UD : zone urbaine de densité faible souvent discontinue à dominante d'habitat individuel.
- chapitre 6 : zone UE : zone urbaine réservée aux activités économiques.
- chapitre 7 : zone UF : zone affectée au domaine ferroviaire et correspond à l'emprise des voies et des installations de la SNCF
- chapitre 8 : zone UEQ : zone urbaine réservée aux services d'intérêt collectif et équipements publics.

---

## Chapitre 1 : dispositions applicables à la zone UA

---

### Caractère de la zone

La zone UA correspond à l'urbanisation de la ville ancienne du cœur du village historique. Sa vocation est mixte. Elle est composée majoritairement d'habitat, d'équipements divers et services qui en sont le complément habituel. Le bâti est implanté en ordre continu et toute nouvelle implantation doit respecter l'ordonnancement traditionnel et existant.

Elle comprend :

- un sous-secteur UAa dans lequel des règles d'implantations différentes sont admises,
- un secteur soumis au risque feux de forêt, UAf3, zone d'aléa moyen,
- des éléments protégés au titre du patrimoine, article L 123-1-5-7° du CU, et représentés par une étoile numérotée sur le document graphique.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les terrains aménagés de campings caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
- les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone sauf celles autorisées à l'article 2,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UA2,
- les constructions et installations à usage :
  - d'entrepôt,
  - industriel,
- les carrières,
- les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction ouverts au public, pistes de sport mécaniques, stands et champs de tir,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les dépôts de véhicules définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme
  - les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature,
- les complexes touristiques,
- la démolition des bâtiments protégés au titre de l'article L 123-1-5-7° du CU, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2.

### Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UA1.

Sont admises sous conditions :

- la démolition de partie de bâtiment protégé au titre de l'article L 123-1-5-7° du CU, peut être admises sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.
- les constructions et installations agricoles rendus nécessaires pour le besoin du siège d'exploitation existant,
- la création, l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à autorisations ou à déclaration à la date du présent PLU sous réserve :
  - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, sous réserve que l'installation soit en elle-même peu nuisante ; sous réserve que les mesures

nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone, soient prises,

- que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- les bâtiments à usage d'activités commerciales sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 250 m<sup>2</sup>,
  - les bâtiments à usage d'activités artisanales sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup>, et ne créent pas des nuisances pour les habitations,
  - les constructions temporaires à usage d'activités sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenu au préalable une autorisation de voirie,
  - les installations techniques d'intérêt collectif et de service public nécessaire à la zone,
  - la démolition de tout ou partie d'un immeuble ou groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UA 3 - Accès et voirie : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### 1. Accès :

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

#### En sous-secteur UAf3 :

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques suivantes :

- la chaussée doit supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière, contenant des aires de croisement de longueur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse, et distantes de moins de 300 mètres les unes des autres.

#### 2. Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et

notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules de service, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées avec une placette de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### En sous-secteur UA f3 :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques suivantes :

- la largeur minimale de la voie sera de 5 mètres minimum,
- la hauteur libre sous ouvrage sera de 3,50 mètres minimum,
- le rayon en plan des courbes sera supérieur ou égal à 8 mètres.

Toute voie en impasse, lorsque la distance entre la voie principale et les habitations est supérieure à 60m, devra comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles présentés dans le lexique du présent règlement (Titre1 - dispositions générales – Article18).

### **Article UA 4 - Desserte par les réseaux : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### 1. Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

#### 2. Assainissement :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial reste interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Celles-ci doivent dans la mesure du possible, être infiltrées sur place, et en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial peut être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

#### 3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Les eaux pluviales doivent être raccordées au réseau de collecte d'eaux pluviales s'il existe, ou à défaut être dirigées vers le caniveau.

#### 4. Electricité - Téléphonie

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les lignes doivent être établies sous câbles courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Les traversées de rue doivent être enterrées, les compteurs intégrés.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

#### 5. Défense incendie

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un hydrant situé au maximum à 150 mètres, par voies praticables et en capacité de fournir un débit d'au moins 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2h pour un risque courant.

##### En sous-secteur UAf3 :

Les voies de desserte doivent être équipées de poteaux d'incendie situés au maximum à 150 mètres des constructions nouvelles et alimentées par des canalisations telles que 2 poteaux successifs puissent avoir un débit simultané de 1000l/mn chacun. L'inter distance est ramené à 100 mètres en cas de bâtiments pour lesquels les planchers du dernier niveau habitable est à un niveau supérieur à 8 mètres par rapport au terrain. Les poteaux doivent être alimentés par des canalisations telles que le débit utilisable soit supérieur ou égal 60 m<sup>3</sup>/h pendant deux heures.

### **Article UA 5 - Superficie minimale des terrains**

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

### **Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

A défaut d'indication figurant au document graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques actuelles, prévues, modifiées ou à créer.

Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué. Il en est de même pour les extensions éventuelles de constructions existantes, les passages et cheminements piétons n'étant pas considérés comme des voies.

Une implantation différente pourra être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article UA 7 lorsque le projet de constructions intéresse un îlot ou un ensemble de parcelles à remodeler.

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effets à leur égard.

Les entrées doivent être aménagées de façon à éviter l'arrêt des véhicules sur la bande circulaire en entrée de propriété.

Dans le sous-secteur UAa :

Au nord de la rue de la République les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres à partir de la voie.

### **Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Lorsque les constructions sont situées en bordure de voie, celles-ci peuvent être édifiées en ordre semi-continu d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement existant ou de fait.

Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, peuvent être édifiées :

- des constructions annexes à l'habitation ou à caractère commercial, le long des limites séparatives des parcelles, sous réserve que leur hauteur n'excède pas de 3,50 mètres par rapport au niveau du sol du fond servant. Ces mêmes dispositions peuvent être tolérées pour les locaux d'habitation sous réserve qu'ils prennent jour dans une cour de 30 m<sup>2</sup> de surface minimale et que les vues directes prises dans l'axe de chaque ouverture ne soient pas inférieures à 4 mètres.
- des constructions principales élevées dans le plafond de l'îlot, à condition qu'elles soient éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de cette limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.

Des adaptations peuvent toutefois être accordées lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles ou une parcelle de grande longueur de front de rue. Dans ce cas, il peut être imposé une implantation sur l'une des deux limites latérales.

Les piscines sont implantées à 1,50m de toutes limites, sauf celles dont le dépassement maximum hors sol est supérieur à 0,60m, qui doivent répondre aux mêmes conditions que les bâtiments.

Dans le sous-secteur UAa :

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement, de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne pouvant pas être inférieure à 4 mètres.

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient pas masquées par aucune des parties d'immeuble, qui à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

## Article UA 9 - Emprise au sol des bâtiments

Non réglementé.

## Article UA 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions à édifier, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de la toiture, doit être sensiblement égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions immédiatement voisines sans pouvoir excéder une hauteur de façade de 9 mètres et une hauteur au faitage de 11 mètres.

## Article UA 11 - Aspect extérieur - aménagement des abords

*La zone UA fait l'objet de prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions. Pour retrouver ces prescriptions, se reporter au titre 1 - Dispositions générales – Article 19.*

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures ne devront pas excéder 1,80 mètre de hauteur. Cette hauteur pourra, exceptionnellement, être dépassée afin de respecter le profil général des clôtures avoisinantes, sans toutefois dépasser 2,60m. Dans le cas de la reconstruction d'un mur de clôture préexistant, la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante.

Toute intervention sur les bâtiments protégés au titre de l'article L 123-1-5-7° du CU et identifiés par une étoile numérotée sur le document graphique devra respecter les prescriptions définies dans l'article 15 des dispositions générales du présent règlement.

## Article UA 12 - Stationnement

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

La création de places de stationnement doit respecter les normes définies dans les dispositions générales du présent règlement (Article 18 - Lexique - Stationnement).

Le nombre de place de stationnement ne doit pas être inférieur à :

- Habitat : 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher ou, si le nombre de logement est déterminé dans le projet architectural, 2 places par logement pour les constructions neuves et 1 place par logement supplémentaire créé dans une opération de réhabilitation. Concernant les logements sociaux neufs, il est exigé une place de stationnement par logement.
- Commerces, bureaux, artisanat et services : 1 place de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher.
- Hôtels et restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre et éventuellement une place de car par tranche entamée de 100 lits. Il n'y a pas de cumul pour les hôtels-restaurant.

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

Elles ne s'appliquent pas aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

### **Article UA 13 - Espaces libres - aires de jeux et loisirs - plantations**

De manière générale, les constructions et aménagement nouveaux devront respecter le caractère paysager de la zone dans laquelle ils s'inscrivent.

Les surfaces libres de constructions et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.

Les projets de plantations doivent figurer au permis de construire et doivent être constitués d'arbres et d'arbustes d'essence locale.

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites. Les bassins et les noues de rétention, d'infiltration des eaux pluviales seront obligatoirement plantés. Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation des haies ou massif. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers est fortement déconseillé. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen doit être recherchée.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UA 14 - Coefficient d'occupation du sol**

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

### **Article UA 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article UA 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

---

## Chapitre 2 : dispositions applicables à la zone UB

---

### Caractère de la zone

La zone UB correspond à une urbanisation périphérique du centre ancien qui correspond aux extensions récentes de l'agglomération. Sa vocation est mixte et se compose majoritairement d'habitat, d'activités et de services qui sont compatibles avec le milieu urbain.

Elle comprend :

- des secteurs protégés au titre de l'article L123-1-5-9° du CU,
- des éléments bâtis protégés au titre de l'article L 123-1-5-7° du CU.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les terrains aménagés de campings caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
- les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone sauf celles autorisées à l'article 2,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UB2,
- les constructions et installations à usage :
  - agricole,
  - d'entrepôt,
  - industriel,
- les carrières,
- les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction ouverts au public, pistes de sport mécaniques, stands et champs de tir,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les dépôts de véhicules définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme
  - les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature,
- les complexes touristiques.
- la démolition des bâtiments protégés au titre de l'article L 123-1-5-7° du CU, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2.

### Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UB1.

Sont admises sous conditions :

- la démolition de partie de bâtiment protégé au titre de l'article L 123-1-5-7 du CU, peut être admises sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.
- la création, l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à autorisations ou à déclaration à la date du présent PLU sous réserve :
  - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, sous réserve que l'installation soit en elle-même peu nuisante ; sous réserve que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone, soient prises,

- que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- les bâtiments à usage d'activités commerciales sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 400 m<sup>2</sup>,
  - les bâtiments à usage d'activités artisanales sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup>, et ne créent pas de nuisances pour les habitations,
  - les constructions temporaires à usage d'activités sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenu au préalable une autorisation de voirie,
  - les installations techniques d'intérêt collectif et de service public nécessaire à la zone,
  - la démolition de tout ou partie d'un immeuble ou groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir,

#### Eléments du paysage au titre de l'article L123-1-5 9° du CU : jardins cultivés

Les espaces cultivés identifiés au document graphique au titre de l'article L 123-1-5-9° du CU, par une trame spécifique, sont des espaces cultivés, situés en milieu urbain qui doivent être protégés. De ce fait, au sein du périmètre identifié sur le document graphique, toute construction, en dehors des abris de jardins est interdite.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UB 3 - Accès et voirie : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### 1. Accès :

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions sera exigé.

#### 2. Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules de service, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées avec une placette de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## Article UB 4 - Desserte par les réseaux : les conditions de desserte par les réseaux publics

### 1. Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

### 2. Assainissement :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial reste interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Celles-ci doivent dans la mesure du possible, être infiltrées sur place, et en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial peut être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

### 3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

#### Dans le cas d'un projet supérieur à 1 hectare (surface totale de l'ensemble des parcelles concernées) :

Les opérations doivent faire l'objet d'une déclaration ou autorisation auprès de la Police de l'eau. Le débit de fuite maximal admis est de 13l/s/ha.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement, la gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle du projet et non à l'échelle de la parcelle.

#### Dans le cas d'un projet inférieur à 1 hectare (surface totale de l'ensemble des parcelles concernées) :

Le rejet se fera par infiltration dans le sol.

Si les conditions ne le permettent pas, les eaux pluviales doivent être rejetées soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales. Dans ces deux cas, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60l/m<sup>2</sup> imperméabilisé.

Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées, créées ou existantes, dès lors que le projet est supérieur à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créés. En dessous de ce seuil, aucune rétention n'est imposée.

En cas de rejet, le débit de fuite issu de cette rétention est de 13l/s/ha. Sont prises en compte dans ce calcul, la surface de l'assiette foncière de l'opération. En cas de contraintes techniques, diamètre de tuyau, et pour des opérations inférieures à 1 500 m<sup>2</sup>, le débit de fuite minimum est fixé à 2l/s.

#### 4. Electricité - Téléphonie

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les lignes doivent être établies sous câbles courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Les traversées de rue doivent être enterrées, les compteurs intégrés.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

#### 5. Défense incendie

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un hydrant situé au maximum à 150 mètres, par voies praticables et en capacité de fournir un débit d'au moins 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2h pour un risque courant.

### **Article UB 5 - Superficie minimale des terrains**

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

### **Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, doivent s'implanter à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

Dans les ensembles d'habitation assujettis à un plan de composition d'ensemble, ces règles peuvent ne pas être exigées pour les voies internes à l'opération.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Les entrées doivent être aménagées de façon à éviter l'arrêt des véhicules sur la bande circulaire en entrée de propriété.

### **Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **1. En bordure de l'avenue de la République :**

Lorsque les constructions sont situées en bordure de voie, celles-ci peuvent être édifiées en ordre semi-continu d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement existant ou de fait.

Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, peuvent être édifiées :

- des constructions annexes de l'habitation ou à caractère commercial, le long des limites séparatives des parcelles, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres par rapport au niveau du sol naturel du fond servant. Ces mêmes dispositions sont autorisées pour les locaux d'habitation sous réserve qu'ils prennent jour dans une cour de 30 m<sup>2</sup> de surface minimum et que les vues directes prises dans l'axe de chaque ouverture ne soient pas inférieure à 4 mètres.

- Des constructions principales élevées dans le plafonds de l'îlot, à condition qu'elles soient éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.

- **2. Des adaptations aux dispositions du paragraphe 1 ci-dessus peuvent être accordées,** lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles ou une parcelle de grande longueur de front de rue. Dans ce cas, il peut être imposé une implantation sur l'une des deux limites latérales.
- **3. Pour les constructions autres que celles bordant l'avenue de la République et lorsqu'elles ne joignent pas les limites séparatives :**
  - Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives de l'opération, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m.
  - Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : la distance (D) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2) avec un minimum de 4 m.

Dans les ensembles d'habitation assujettis à un plan de composition d'ensemble, ces règles peuvent ne pas être exigées pour les limites internes à l'opération.

Une implantation différente est admise pour les annexes. Si elles sont implantées sur la limite leur hauteur mesurée sur limite ne peut pas excéder 4m.

Les piscines sont implantées à 1,50m de toutes limites, sauf celles dont le dépassement maximum hors sol est supérieur à 0,60m, qui doivent répondre aux mêmes conditions que les bâtiments.

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

Non réglementé.

### **Article UB 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

## Article UB 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions à édifier, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de la toiture, doit être sensiblement égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions immédiatement voisines sans pouvoir excéder une hauteur de façade de 9 mètres et une hauteur au faitage de 11 mètres.

## Article UB 11 - Aspect extérieur - aménagement des abords

*La zone UB fait l'objet de prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions. Pour retrouver ces prescriptions, se reporter au titre 1 - Dispositions générales – Article 19.*

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures ne devront pas excéder 1,80 mètre de hauteur, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture préexistant. Dans ce cas, la hauteur sera identique à la hauteur préexistante.

## Article UB 12 - Stationnement

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

La création de places de stationnement doit respecter les normes définies dans les dispositions générales du présent règlement (Article 18 - Lexique - Stationnement).

Le nombre de place de stationnement ne doit pas être inférieur à :

- Habitat : 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher ou, si le nombre de logement est déterminé dans le projet architectural, 2 places par logement pour les constructions neuves et 1 place par logement supplémentaire créé dans une opération de réhabilitation. Concernant les logements sociaux neufs, il est exigé une place de stationnement par logement.
- Commerces, bureaux, artisanat et services : 1 place de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher.
- Hôtels et restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre et éventuellement une place de car par tranche entamée de 100 lits. Il n'y a pas de cumul pour les hôtels-restaurant.

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

Elles ne s'appliquent pas aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

## **Article UB 13 - Espaces libres - aires de jeux et loisirs - plantations**

De manière générale, les constructions et aménagement nouveaux devront respecter le caractère paysager de la zone dans laquelle ils s'inscrivent.

Les surfaces libres de constructions et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.

Les projets de plantations doivent figurer au permis de construire et doivent être constitués d'arbres et d'arbustes d'essence locale.

Pour toute opération portant sur un tènement de 3 000 m<sup>2</sup> et plus il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte et stationnements à raison d'au moins 20 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites. Les bassins et les noues de rétention, d'infiltration des eaux pluviales seront obligatoirement plantés.

Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation des haies ou massif. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers est fortement déconseillé. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen doit être recherchée.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UB 14 - Coefficient d'occupation du sol**

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

### **Article UB 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article UB 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

---

## Chapitre 3 : dispositions applicables à la zone UC

---

### Caractère de la zone

La zone UC correspond à une zone urbaine de densité moyenne, à dominante d'habitat principalement de type individuel. Elle a une vocation mixte d'habitat, de services et d'équipements. Elle concerne des quartiers périphériques raccordés au réseau collectif d'assainissement. Elle peut accueillir des activités économiques compatibles avec les fonctions résidentielles.

Elle comprend :

- un secteur soumis au risque feux de forêt, UCf3, zone d'aléa moyen,
- des secteurs protégés au titre de l'article L123-1-5-9° du CU,
- des éléments de patrimoine bâti protégé au titre de l'article L 123-1-5-7° du CU et identifié par une étoile sur le document graphique.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les terrains aménagés de campings caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
- les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone sauf celles autorisées à l'article 2,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UC2,
- les constructions et installations à usage :
  - agricole,
  - d'entrepôt,
  - industriel,
- les carrières,
- les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction ouverts au public, pistes de sport mécaniques, stands et champs de tir,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les dépôts de véhicules définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme
  - les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature,
- les complexes touristiques,
- la démolition des bâtiments protégés au titre de l'article L 123-1-5-7° du CU, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2.

### Article UC 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions

Sont admises sous conditions :

- la démolition de partie de bâtiment protégé au titre de l'article L 123-1-5-7° du CU, peut être admises sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.
- la création, l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à autorisations ou à déclaration à la date du présent PLU sous réserve :
  - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, sous réserve que l'installation soit en elle-même peu nuisante ; sous réserve que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone, soient prises,

- que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune,
- les bâtiments à usage d'activités commerciales sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup>,
- les bâtiments à usage d'activités artisanales sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup>, et ne créent pas de nuisances pour les habitations,
- les constructions temporaires à usage d'activités sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenu au préalable une autorisation de voirie,
- les installations techniques d'intérêt collectif et de service public nécessaire à la zone,
- la démolition de tout ou partie d'un immeuble ou groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

#### Eléments du paysage au titre de l'article L123-1-5 9° du CU : jardins cultivés

Les espaces cultivés identifiés au document graphique au titre de l'article L 123-1-5-9° du CU, par une trame spécifique, sont des espaces cultivés, situés en milieu urbain qui doivent être protégés. De ce fait, au sein du périmètre identifié sur le document graphique, toute construction, en dehors des abris de jardins est interdite.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UC 3 - Accès et voirie : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### 1. Accès :

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

#### En sous-secteur UC f3 :

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques suivantes :

- la chaussée doit supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière, et contenant des aires de croisement de longueur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse, et distantes de moins de 300 mètres les unes des autres.

## 2. Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules de service, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées avec une placette de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### En sous-secteur UC f3 :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques suivantes :

- la largeur minimale de la voie sera de 5 mètres minimum,
- la hauteur libre sous ouvrage de 3,50 mètres minimum,
- le rayon en plan des courbes supérieur ou égal à 8 mètres.

Toute voie en impasse, lorsque la distance entre la voie principale et les habitations est supérieure à 60m, devra comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles présentés dans le lexique du présent règlement (Titre1 - dispositions générales – Article18).

## **Article UC 4 - Desserte par les réseaux : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### 1. Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

### 2. Assainissement :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial reste interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Celles-ci doivent dans la mesure

du possible, être infiltrées sur place, et en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial peut être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

### 3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

#### Dans le cas d'un projet supérieur à 1 hectare (surface totale de l'ensemble des parcelles concernées) :

Les opérations doivent faire l'objet d'une déclaration ou autorisation auprès de la Police de l'eau. Le débit de fuite maximal admis est de 13l/s/ha.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement, la gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle du projet et non à l'échelle de la parcelle.

#### Dans le cas d'un projet inférieur à 1 hectare (surface totale de l'ensemble des parcelles concernées) :

Le rejet se fera par infiltration dans le sol.

Si les conditions ne le permettent pas, les eaux pluviales doivent être rejetées soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales. Dans ces deux cas, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60l/m<sup>2</sup> imperméabilisé.

Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées, créées ou existantes, dès lors que le projet est supérieur à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créés. En dessous de ce seuil, aucune rétention n'est imposée.

En cas de rejet, le débit de fuite issu de cette rétention est de 13l/s/ha. Sont prises en compte dans ce calcul, la surface de l'assiette foncière de l'opération. En cas de contraintes techniques, diamètre de tuyau, et pour des opérations inférieures à 1 500 m<sup>2</sup>, le débit de fuite minimum est fixé à 2l/s.

### 4. Electricité - Téléphonie

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les lignes doivent être établies sous câbles courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Les traversées de rue doivent être enterrées, les compteurs intégrés.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

### 5. Défense incendie

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un hydrant situé au maximum à 150 mètres, par voies praticables et en capacité de fournir un débit d'au moins 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2h pour un risque courant.

#### En sous-secteur UCf3 :

Les voies de desserte doivent être équipées de poteaux d'incendie situés tous les 150 mètres des constructions nouvelles et alimentées par des canalisations telles que 2 poteaux successifs puissent avoir un débit simultané de 1000l/mn chacun. L'inter distance est ramené à 100 mètres en cas de bâtiments pour lesquels les planchers du dernier niveau habitable est à un niveau supérieur à 8 mètres par rapport au terrain. Les poteaux doivent être alimentés par des canalisations telles que le débit utilisable soit supérieur ou égal à un débit de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2h.

### **Article UC 5 - Superficie minimale des terrains**

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

### **Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- Soit avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Dans les cas ci-dessous, et à défaut d'indication sur le document graphique, les constructions doivent s'implanter de la manière suivante :

- A 10 mètres de l'axe des voies rurales et communales.
- A 10 mètres des bords supérieurs des ravins et des talus.
- A 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges, le long des rivières ou des canaux.
- Pour le réseau ferré, à 5 mètres à partir du bord du rail de la voie la plus proche (sauf pour les bâtiments nécessaires à l'exploitation ferroviaire ou indispensables au fonctionnement du service public).

Dans les ensembles d'habitation assujettis à un plan de composition d'ensemble, ces règles peuvent ne pas être exigées pour les voies internes à l'opération.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Les entrées doivent être aménagées de façon à éviter l'arrêt des véhicules sur la bande circulaire en entrée de propriété.

### **Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives de l'opération, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4 mètres.

Si les constructions ou parties de constructions ne sont implantées sur limite : la distance (D) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2) avec un minimum de 4 mètres.

Les piscines sont implantées à 1,50m de toutes limites, sauf celles dont le dépassement maximum hors sol est supérieur à 0,60m, qui doivent répondre aux mêmes conditions que les bâtiments.

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

Les constructions principales non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Une distance de 5 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus, excepté pour ce qui concerne les annexes.

Les annexes (garages, remises, ateliers...) seront de préférence accolées au volume du bâtiment principal.

### **Article UC 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

### **Article UC 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 7,50 mètres à l'égout de la toiture et 9 mètres au faitage pour toutes les constructions.

### **Article UC 11 - Aspect extérieur - aménagement des abords**

*La zone UC fait l'objet de prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions. Pour retrouver ces prescriptions, se reporter au titre 1 - Dispositions générales – Article 19.*

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures ne devront pas excéder 1,80 mètre de hauteur, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture préexistant. Dans ce cas, la hauteur sera identique à la hauteur préexistante.

### **Article UC 12 - Stationnement**

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

La création de places de stationnement doit respecter les normes définies dans les dispositions générales du présent règlement (Article 18 - Lexique - Stationnement).

Le nombre de place de stationnement ne doit pas être inférieur à :

- Habitat : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher ou, si le nombre de logement est déterminé dans le projet architectural, 2 places par logement pour les constructions neuves et 1 place par logement supplémentaire créé dans une opération de réhabilitation. Concernant les logements sociaux neufs, il est exigé une place de stationnement par logement.
- Commerces, bureaux, artisanat et services : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher.
- Hôtels et restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre et éventuellement une place de car par tranche entamée de 100 lits. Il n'y a pas de cumul pour les hôtels-restaurant.

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

Elles ne s'appliquent pas aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

### **Article UC 13 - Espaces libres - aires de jeux et loisirs - plantations**

De manière générale, les constructions et aménagement nouveaux devront respecter le caractère paysager de la zone dans laquelle ils s'inscrivent.

Les surfaces libres de constructions et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.

Les projets de plantations doivent figurer au permis de construire et doivent être constitués d'arbres et d'arbustes d'essence locale.

Pour toute opération portant sur un tènement **de 3 000 m<sup>2</sup>** et plus il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte et stationnements à raison d'au moins 20 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites. Les bassins et les noues de rétention, d'infiltration des eaux pluviales seront obligatoirement plantés. Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation des haies ou massif. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers est fortement déconseillé. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen doit être recherchée.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UC 14 - Coefficient d'occupation du sol**

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

**Article UC 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article UC 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

---

## Chapitre 4 : dispositions applicables à la zone UD

---

### Caractère de la zone

La zone UD correspond à une zone urbaine de densité moyenne à faible souvent discontinue, à dominante d'habitat individuel. Elle concerne des quartiers périphériques raccordés au réseau collectif d'assainissement.

A vocation principale d'habitat elle peut accueillir des services compatibles avec les fonctions résidentielles.

Elle comprend :

- un secteur UD1 correspondant à des zones de densité modérée,
- un secteur UD2 correspondant à des zones peu denses,
- des secteurs protégés au titre de l'article L123-1-5-9° du CU.
- des secteurs protégés au titre de l'article L 123-1-5-7° du CU.

Elle comprend un secteur soumis au risque feux de forêt, UD2f3, zone d'aléa moyen

La zone UD est également soumise aux règles relatives à l'isolement « voies bruyantes et infrastructures ferroviaires » définies dans les dispositions générales du présent règlement. Les constructions nouvelles intégrées dans la bande d'isolement identifiée au plan doivent s'y référer.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les terrains aménagés de campings caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
- les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone sauf celles autorisées à l'article 2,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UD2,
- les constructions et installations à usage :
  - agricole,
  - d'entrepôt,
  - industriel,
- les carrières,
- les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction ouverts au public, pistes de sport mécaniques, stands et champs de tir,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les dépôts de véhicules définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme
  - les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature,
- les complexes touristiques,
- la démolition des bâtiments et des boisements protégés au titre de l'article L 123-1-5-7° du CU, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2.

En sous-secteur UD2 :

Sont interdits en plus, les constructions et installation à usage de commerce.

### Article UD 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UD1.

Sont admises sous conditions :

- la démolition de partie de bâtiment protégé au titre de l'article L 123-1-5-7° du CU, peut être admises sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.
- la création, l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à autorisations ou à déclaration à la date du présent PLU sous réserve :
  - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),

- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, sous réserve que l'installation soit en elle-même peu nuisante ; sous réserve que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone, soient prises,
  - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune,
  - les constructions temporaires à usage d'activités sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenu au préalable une autorisation de voirie,
  - les installations techniques d'intérêt collectif et de service public nécessaire à la zone,
  - la démolition de tout ou partie d'un immeuble ou groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

#### Eléments du paysage au titre de l'article L123-1-5 7° du CU au titre des secteurs paysagers

La couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies, existants ou à créer, qui doivent être préservés, développés et mis en valeur. Tout projet (abattage et coupes d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente. Dans ces espaces (haies et boisements), sont admis :

- les travaux ne compromettant par leur caractère,
- les travaux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien, la réorganisation et la mise en valeur des espaces concernés,
- l'aménagement de traversée de ces espaces par des voies et cheminements piétons cycles,

Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation par compensation en quantité et qualité équivalente, en particulier les arbres de haute tige. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### Eléments du paysage au titre de l'article L123-1-5 9° du CU : jardins cultivés

Les espaces cultivés identifiés au document graphique au titre de l'article L 123-1-5-9° du CU, par une trame spécifique, sont des espaces cultivés, situés en milieu urbain qui doivent être protégés. De ce fait, au sein du périmètre identifié sur le document graphique, toute construction, en dehors des abris de jardins est interdite.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article UD 3 - Accès et voirie : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ouvertes au public

#### 1. Accès :

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

#### En sous-secteur UD2f3 :

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques suivantes :

- la chaussée doit supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière, et contenant des aires de croisement de longueur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse, et distantes de moins de 300 mètres les unes des autres.

#### 2. Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules de service, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées avec une placette de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### En sous-secteur UD2f3 :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques suivantes :

- la largeur minimale de la voie sera de 5 mètres minimum,
- la hauteur libre sous ouvrage de 3,50 mètres minimum,
- le rayon en plan des courbes supérieur ou égal à 8 mètres.

Toute voie en impasse, lorsque la distance entre la voie principale et les habitations est supérieure à 60m, devra comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au

moins égales à celles présentés dans le lexique du présent règlement (Titre1 - dispositions générales – Article18).

## **Article UD 4 - Desserte par les réseaux : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **1. Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

### **2. Assainissement :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial reste interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Celles-ci doivent dans la mesure du possible, être infiltrées sur place, et en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial peut être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

### **3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

#### **Dans le cas d'un projet supérieur à 1 hectare (surface totale de l'ensemble des parcelles concernées) :**

Les opérations doivent faire l'objet d'une déclaration ou autorisation auprès de la Police de l'eau. Le débit de fuite maximal admis est de 13l/s/ha.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement, la gestion des eaux pluviale se fera à l'échelle du projet et non à l'échelle de la parcelle.

#### **Dans le cas d'un projet inférieur à 1 hectare (surface totale de l'ensemble des parcelles concernées) :**

Le rejet se fera par infiltration dans le sol.

Si les conditions ne le permettent pas, les eaux pluviales doivent être rejetées soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales. Dans ces deux cas, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60l/m<sup>2</sup> imperméabilisé.

Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées, créées ou existantes, dès lors que le projet est supérieur à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créés. En dessous de ce seuil, aucune rétention n'est imposée.

En cas de rejet, le débit de fuite issu de cette rétention est de 13l/s/ha. Sont prises en compte dans ce calcul, la surface de l'assiette foncière de l'opération. En cas de contraintes techniques, diamètre de tuyau, et pour des opérations inférieures à 1 500 m<sup>2</sup>, le débit de fuite minimum est fixé à 2l/s.

#### 4. Electricité - Téléphonie

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les lignes doivent être établies sous câbles courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Les traversées de rue doivent être enterrées, les compteurs intégrés.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

#### 5. Défense incendie

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un hydrant situé au maximum à 150 mètres, par voies praticables et en capacité de fournir un débit d'au moins 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2h pour un risque courant.

En sous-secteur UD2f3 :

Les voies de desserte doivent être équipées de poteaux d'incendie situés au maximum à 150 mètres des constructions nouvelles et alimentées par des canalisations telles que 2 poteaux successifs puissent avoir un débit simultané de 1000l/mn chacun. L'inter distance est ramené à 100 mètres en cas de bâtiments pour lesquels les planchers du dernier niveau habitable est à un niveau supérieur à 8 mètres par rapport au terrain. Les poteaux doivent être alimentés par des canalisations telles que le débit utilisable soit supérieur à 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2h.

### **Article UD 5 - Superficie minimale des terrains**

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

### **Article UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter en recul de l'alignement reporté sur le document graphique.

A défaut d'indication figurant au document graphique, les constructions dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,

- soit avec un retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Dans les cas ci-dessous, et à défaut d'indication sur le document graphique, les constructions doivent s'implanter de la manière suivante :

- pour le réseau structurant, par rapport à l'axe de la voie : 15 mètres pour la RD97 et 20 mètres pour la RD6.
- 10 mètres de l'axe des voies rurales et communales.
- 10 mètres des bords supérieurs des ravins et des talus.
- 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges, le long des rivières ou des canaux.
- Réseau ferré : 5 mètres à partir du bord du rail de la voie la plus proche (sauf pour les bâtiments nécessaires à l'exploitation ferroviaire ou indispensables au fonctionnement du service public).

Dans les ensembles d'habitation assujettis à un plan de composition d'ensemble, ces règles peuvent ne pas être exigées pour les voies internes à l'opération.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Des implantations différentes peuvent être admises lorsque la fonction du bâtiment l'exige et/ou lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale.

Le long des rivières ou des canaux, les constructions doivent être implantées à au moins 6 mètres des berges. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes qui peuvent être agrandies ou modifiées dans le respect des autres dispositions de cette section.

Les entrées doivent être aménagées de façon à éviter l'arrêt des véhicules sur la bande circulaire en entrée de propriété.

### **Article UD 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives de l'opération, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4 mètres.

Si les constructions ou parties de constructions ne sont implantées sur limite : la distance (D) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2) avec un minimum de 4 mètres.

Les piscines sont implantées à 1,50m de toutes limites, sauf celles dont le dépassement maximum hors sol est supérieur à 0,60m, qui doivent répondre aux mêmes conditions que les bâtiments.

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

Les constructions principales non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la

façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Une distance de 5 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus, excepté pour ce qui concerne les annexes.

Les annexes (garages, remises, ateliers...) seront de préférence accolées au volume du bâtiment principal.

### **Article UD 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 20% de la superficie du terrain en zone UD1 et 10% en zone UD2.

### **Article UD 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 7,50 mètres à l'égout de la toiture et 9 mètres au faitage.

### **Article UD 11 - Aspect extérieur - aménagement des abords**

*La zone UD fait l'objet de prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions. Pour retrouver ces prescriptions, se reporter au titre 1 - Dispositions générales – Article 19.*

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures ne devront pas excéder 1,80 mètre de hauteur, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture préexistant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante.

Toute intervention sur les bâtiments protégés au titre de l'article L 123-1-5-7° du CU et identifiés par une étoile numérotée sur le document graphique devra respecter les prescriptions définies dans l'article 15 des dispositions générales du présent règlement.

### **Article UD 12 - Stationnement**

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

La création de places de stationnement doit respecter les normes définies dans les dispositions générales du présent règlement (Article 18 - Lexique - Stationnement).

Le nombre de place de stationnement ne doit pas être inférieur à :

- Habitat : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher ou, si le nombre de logement est déterminé dans le projet architectural, 2 places par logement pour

les constructions neuves et 1 place par logement supplémentaire créé dans une opération de réhabilitation. Concernant les logements sociaux neufs, il est exigé une place de stationnement par logement.

- Commerces, bureaux, artisanat et services : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher.
- Hôtels et restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre et éventuellement une place de car par tranche entamée de 100 lits. Il n'y a pas de cumul pour les hôtels-restaurant.

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

Elles ne s'appliquent pas aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

### **Article UD 13 - Espaces libres - aires de jeux et loisirs - plantations**

De manière générale, les constructions et aménagement nouveaux devront respecter le caractère paysager de la zone dans laquelle ils s'inscrivent.

Les surfaces libres de constructions et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.

Les projets de plantations doivent figurer au permis de construire et doivent être constitués d'arbres et d'arbustes d'essence locale.

Pour toute opération portant sur un tènement de 3 000 m<sup>2</sup> et plus il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte et stationnements à raison d'au moins 20 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites. Les bassins et les noues de rétention, d'infiltration des eaux pluviales seront obligatoirement plantés.

Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation des haies ou massif. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers est fortement déconseillé. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen doit être recherchée.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UD 14 - Coefficient d'occupation du sol**

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

**Article UD 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article UD 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

---

## Chapitre 5 : dispositions applicables à la zone UE

---

### Caractère de la zone

La zone UE correspond à une zone urbaine réservée aux activités économiques. Elle concerne des secteurs raccordés au réseau collectif d'assainissement.

Elle est soumise aux règles relatives à l'isolement « voies bruyantes et infrastructures ferroviaires » définies à l'article 17 des dispositions générales du présent règlement. Les constructions nouvelles intégrées dans la bande d'isolement identifiée au plan doivent s'y référer.

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes nouvelles constructions et installations excepté celles visées à l'article 2 ci-dessous.

### **Article UE 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions**

Sont admises sous conditions :

- la création, l'aménagement et l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à autorisation ou à déclaration à la date d'approbation du PLU révisé sous réserve :
  - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, sous réserve que l'installation soit en elle-même peu nuisante ; sous réserve que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone, soient prises,
  - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- les entrepôts s'ils sont liés et nécessaires à l'activité existante sur la zone,
- les entrepôts et bâtiments à usage artisanal et commercial,
- le logement de fonction pour les personnes dont la présence est nécessaire, sous réserve qu'il soit lié et nécessaire à la vocation de la zone, et qu'il fasse partie intégrante du bâtiment d'activité, dans la limite d'un logement par activité et sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup>.
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone,
- Les installations techniques d'intérêt collectif nécessaires à la zone.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UE 3 - Accès et voirie : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès ouvertes au public**

#### 1. Accès :

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous

réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

## 2. Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules de service, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **Article UE 4 - Desserte par les réseaux : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### 1. Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

### 2. Assainissement :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial reste interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Celles-ci doivent dans la mesure du possible, être infiltrées sur place, et en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial peut être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

### 3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Dans le cas d'un projet supérieur à 1 hectare (surface totale de l'ensemble des parcelles concernées) :

Les opérations doivent faire l'objet d'une déclaration ou autorisation auprès de la Police de l'eau. Le débit de fuite maximal admis est de 13l/s/ha.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement, la gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle du projet et non à l'échelle de la parcelle.

Dans le cas d'un projet inférieur à 1 hectare (surface totale de l'ensemble des parcelles concernées) :

Le rejet se fera par infiltration dans le sol.

Si les conditions ne le permettent pas, les eaux pluviales doivent être rejetées soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales. Dans ces deux cas, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60l/m<sup>2</sup> imperméabilisé.

Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées, créées ou existantes, dès lors que le projet est supérieur à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créés. En dessous de ce seuil, aucune rétention n'est imposée.

En cas de rejet, le débit de fuite issu de cette rétention est de 13l/s/ha. Sont prises en compte dans ce calcul, la surface de l'assiette foncière de l'opération. En cas de contraintes techniques, diamètre de tuyau, et pour des opérations inférieures à 1 500 m<sup>2</sup>, le débit de fuite minimum est fixé à 2l/s.

#### 4. Electricité - Téléphonie

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les lignes doivent être établies sous câbles courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Les traversées de rue doivent être enterrées, les compteurs intégrés.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

#### 5. Défense incendie

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un hydrant situé au maximum à 150 mètres, par voies praticables et en capacité de fournir un débit d'au moins 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2h pour un risque courant.

En fonction de la nature et de la surface des constructions nouvellement créées, un renforcement de la défense extérieure contre l'incendie pourra être demandé, notamment dans le cadre d'une étude de risque.

### **Article UE 5 - Superficie minimale des terrains**

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

## **Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter en recul de l'alignement reporté sur le document graphique.

Les entrées doivent être aménagées de façon à éviter l'arrêt des véhicules sur la bande circulaire en entrée de propriété.

## **Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne pourra pas être inférieure à 6 mètres.

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

Les constructions à usage d'habitation ou de bureaux devront être intégrés aux locaux d'activités.

Non réglementé pour les autres constructions.

## **Article UE 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la surface du terrain.

Le coefficient d'imperméabilisation des sols est limité à 70%.

## **Article UE 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de la toiture ne peut excéder 9 mètres. La hauteur des constructions à usage d'annexe est limitée à 3,50 mètres.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

## **Article UE 11 - Aspect extérieur - aménagement des abords**

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### Implantation – orientation

Les bâtiments seront implantés de préférence selon un axe parallèle aux voies de circulation, soit par un alignement de façade, soit par un alignement de pignons.

Les annexes, dépôts, aires de stationnement ou de déchargement, seront de préférence implantés à l'arrière des parcelles de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Ils ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

### Volumétrie

La volumétrie doit exprimer clairement les fonctions de la construction (bureaux, ateliers, hall d'exposition) ; on évitera les « camouflages » de structure. Les faitages seront en général parallèles à la voie.

### Ouverture

Les percements feront l'objet d'une étude de composition et ne seront pas le fruit d'une étude basée essentiellement sur des besoins fonctionnels.

### Les clôtures

Les murs pleins sont interdits.

Les clôtures seront constituées de murs bahut de 0,30 mètres de moyenne, traités par paliers horizontaux, surmontés par des grilles à maille et de préférence doublées d'une haie vive d'essences locales d'une hauteur variable selon les activités.

Les clôtures ne devront pas excéder 1,80 mètre de hauteur, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture préexistant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré- existante.

### Panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques

Les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

Dans le cas d'une impossibilité technique d'une installation sur le bâti existant, ou pour augmenter le rendement énergétique de l'installation (orientation inadaptée), les panneaux pourront être installés sur le sol pour la production individuelle.

### Climatiseurs – antennes paraboliques

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Leur visibilité depuis l'espace public reste exceptionnelle.

Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

### Installations techniques de service public

Les installations techniques de service public visées à l'article UE 2 devront s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

## **Article UE 12 - Stationnement**

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

La création de places de stationnement doit respecter les normes définies dans les dispositions générales du présent règlement (Article 18 - Lexique - Stationnement).

Les besoins à prendre en compte sont :

- pour les constructions à usage de commerce: 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les bureaux, 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Hôtels et restaurants : 1 place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels-restaurant),
- pour le logement: 2 places de stationnement par logement,
- pour les établissements recevant du public : 1 place pour 10 personnes,
- pour l'artisanat, le nombre de places sera défini en fonction des besoins.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité des établissements.

### **Article UE 13 - Espaces libres - aires de jeux et loisirs - plantations**

De manière générale, les constructions et aménagement nouveaux devront respecter le caractère paysager de la zone dans laquelle ils s'inscrivent.

Les espaces libres résultant des retraits par rapport à l'alignement devront être obligatoirement traités en espaces végétalisés. Ce paysagement comprendra à minima un engazonnement de type prairie rustique.

Les espaces traités en prairie devront privilégier des variétés adaptées au climat sec. Les massifs de vivaces arbustives seront de taille peu élevés (entre 0,80 et 1 mètre) et structurés en rangées à l'image des paysages agricoles.

Les bassins de rétention seront de forme rectangulaire et allongés et traités de préférence avec des roseaux.

Les aires de stationnement visibles depuis les voies publiques devront être plantées et paysagées. Au minimum, 1 arbre de haute tige pour deux places de stationnement doit être prévu. Ponctuellement, pour masquer des bâtiments des haies composées d'arbres de haute tige sont autorisées.

Les aires de stationnement des bâtiments industriels comporteront au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement de voitures légères seront obligatoirement plantées d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

L'écran végétal en limite de zone d'habitation doit être accentué de manière à rendre le bâti le moins visible possible.

Les aires de stockage non couvertes doivent être masquées par un écran végétal composé d'une haie de conifères maintenue à 1,50 mètre.

Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation des haies ou massif. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers est fortement déconseillé. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen doit être recherchée.

Les voies publiques doivent supporter des plantations d'alignement d'arbres à grands développement.

#### **Article UE 14 - Coefficient d'occupation du sol**

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

#### **Article UE 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **Article UE 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

---

## Chapitre 6 : dispositions applicables à la zone UF

---

### Caractère de la zone

Elle correspond à la zone affectée au domaine ferroviaire et correspond à l'emprise des voies et des installations de la SNCF.

La zone UF est également soumise aux règles relatives à l'isolement « voies bruyantes et infrastructures ferroviaires » définies dans l'article 17 des dispositions générales du présent règlement. Les constructions nouvelles intégrées dans la bande d'isolement identifiée au plan doivent s'y référer.

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article UF 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes constructions, installations ou activités non mentionnées à l'article 2 et qui ne sont pas liées à l'exploitation ferroviaire.

### **Article UF 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions**

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions, installations et dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant,
- les constructions, installations et dépôts liés au service public ferroviaire et nécessaires à l'exercice des activités autorisées dans les zones d'activités utilisant le transport ferroviaire,
- les constructions, installations et dépôts réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire
- les installations d'intérêt collectif nécessaires à la zone.
- les constructions à usage d'habitations à condition :
  - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage de l'activité,
  - qu'en outre leur surface de plancher soit au plus égale à 100 m<sup>2</sup>.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UF 3 - Accès et voirie : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### 1. Accès :

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant, les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### 2. Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules de service, de sécurité civile, et de ramassage des ordures ménagères.

## Article UF 4 - Desserte par les réseaux : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

### 1. Eau

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

### 2. Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial reste interdite.

### 3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Dans le cas d'un projet supérieur à 1 hectare (surface totale de l'ensemble des parcelles concernées) :

Les opérations doivent faire l'objet d'une déclaration ou autorisation auprès de la Police de l'eau. Le débit de fuite maximal admis est de 13l/s/ha.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement, la gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle du projet et non à l'échelle de la parcelle.

Dans le cas d'un projet inférieur à 1 hectare (surface totale de l'ensemble des parcelles concernées) :

Le rejet se fera par infiltration dans le sol.

Si les conditions ne le permettent pas, les eaux pluviales doivent être rejetées soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales. Dans ces deux cas, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60l/m<sup>2</sup> imperméabilisé.

Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées, créées ou existantes, dès lors que le projet est supérieur à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créés. En dessous de ce seuil, aucune rétention n'est imposée.

En cas de rejet, le débit de fuite issu de cette rétention est de 13l/s/ha. Sont prises en compte dans ce calcul, la surface de l'assiette foncière de l'opération. En cas de contraintes techniques, diamètre de tuyau, et pour des opérations inférieures à 1 500 m<sup>2</sup>, le débit de fuite minimum est fixé à 2l/s.

### 4. Electricité - Téléphonie

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les lignes doivent être établies sous câbles courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Les traversées de rue doivent être enterrées, les compteurs intégrés.

#### 5. Défense incendie

Chaque bâtiment devra faire l'objet d'une étude particulière quant à sa défense contre les incendies.

### **Article UF 5 - Superficie minimale des terrains**

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

### **Article UF 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

A défaut d'indications sur les documents graphiques, les constructions et installations devront être implantées en respectant un recul de 6 mètres à partir du bord du rail de la voie la plus proche, et un recul d'au moins 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 6.

Les entrées doivent être aménagées de façon à éviter l'arrêt des véhicules sur la bande circulaire en entrée de propriété.

### **Article UF 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

### **Article UF 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article UF 10 - Hauteur maximum des constructions**

Non réglementé.

## **Article UF 11 - Aspect extérieur - aménagement des abords**

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

## **Article UF 12 - Stationnement**

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

La création de places de stationnement doit respecter les normes définies dans les dispositions générales du présent règlement (Article 18 - Lexique - Stationnement).

## **Article UF 13 - Espaces libres - aires de jeux et loisirs - plantations**

Non réglementé.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UF 14 - Coefficient d'occupation du sol**

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

### **Article UF 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article UF 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

---

## Chapitre 7 : dispositions applicables à la zone UEQ

---

### Caractère de la zone

La zone UEQ correspond à une zone urbaine réservée aux services d'intérêt collectif, équipements publics et sportifs. Elle concerne des secteurs raccordés au réseau collectif d'assainissement.

Elle comprend des secteurs protégés au titre de l'article L 123-1-5-7° du CU.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article UEQ 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les habitations isolées,
- les terrains aménagés de campings caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
- les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone sauf celles autorisées à l'article 2,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UEQ2,
- les constructions et installations à usage :
  - agricole,
  - d'entrepôt,
  - industriel,
- les carrières,
- les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction ouverts au public, pistes de sport mécaniques, stands et champs de tir,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les dépôts de véhicules définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme
  - les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature,
- les complexes touristiques.

### Article UEQ 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UEq.

Sont admises sous conditions :

- l'aménagement et l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à autorisation ou à déclaration à la date d'approbation du PLU révisé sous réserve :
  - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, sous réserve que l'installation soit en elle-même peu nuisante ; sous réserve que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone, soient prises,

- que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- les activités de service d'intérêt public et liées aux équipements autorisés dans la zone,
- les équipements sportifs et de loisirs,
- l'extension des constructions existantes à usage d'habitations, à condition :
  - qu'il n'y ait pas de changement de destination ni augmentation du nombre de logements.
  - que la construction initiale ait plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et une existence légale,
  - que l'extension soit inférieure à 100 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
  - que la surface totale (existant + extension) n'excède pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- les commerces et services complémentaires aux services publics et utiles au fonctionnement de la zone.
- les constructions à usage d'habitations à condition :
  - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage de l'activité,
  - qu'en outre leur surface de plancher soit au plus égale à 100 m<sup>2</sup>.
- les constructions temporaires à usage d'activités sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenu au préalable une autorisation de voirie,
- les installations techniques d'intérêt collectif et de service public nécessaires à la zone,
- la démolition de tout ou partie d'un immeuble ou groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Eléments du paysage au titre de l'article L123-1-5 7° du CU :

La couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies, existants ou à créer, qui doivent être préservés, développés et mis en valeur. Tout projet (abattage et coupes d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente. Dans ces espaces (haies et boisements), sont admis :

- les travaux ne compromettant par leur caractère,
- les travaux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien, la réorganisation et la mise en valeur des espaces concernés,
- l'aménagement de traversée de ces espaces par des voies et cheminements piétons cycles,
- l'aménagement d'aires de stationnement paysagées et de bassin de rétention des eaux de pluie paysagés,
- les aires de jeux et de loisirs.

Toute coupe ou abattage est soumis à replantation. Toute intervention au sein de ces espaces doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UEQ 3 - Accès et voirie : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### 1. Accès :

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

#### 2. Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules de service, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **Article UEQ 4 - Desserte par les réseaux : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### 1. Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

#### 2. Assainissement :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial reste interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Celles-ci doivent dans la mesure du possible, être infiltrées sur place, et en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial peut être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

### 3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Dans le cas d'un projet supérieur à 1 hectare (surface totale de l'ensemble des parcelles concernées) :

Les opérations doivent faire l'objet d'une déclaration ou autorisation auprès de la Police de l'eau. Le débit de fuite maximal admis est de 13l/s/ha.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement, la gestion des eaux pluviale se fera à l'échelle du projet et non à l'échelle de la parcelle.

Dans le cas d'un projet inférieur à 1 hectare (surface totale de l'ensemble des parcelles concernées) :

Le rejet se fera par infiltration dans le sol.

Si les conditions ne le permettent pas, les eaux pluviales doivent être rejetées soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales. Dans ces deux cas, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60l/m<sup>2</sup> imperméabilisé.

Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées, créées ou existantes, dès lors que le projet est supérieur à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créés. En dessous de ce seuil, aucune rétention n'est imposée.

En cas de rejet, le débit de fuite issu de cette rétention est de 13l/s/ha. Sont prises en compte dans ce calcul, la surface de l'assiette foncière de l'opération. En cas de contraintes techniques, diamètre de tuyau, et pour des opérations inférieures à 1 500 m<sup>2</sup>, le débit de fuite minimum est fixé à 2l/s.

### 4. Electricité - Téléphonie

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les lignes doivent être établies sous câbles courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Les traversées de rue doivent être enterrées, les compteurs intégrés.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

## 5. Défense incendie

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un hydrant situé au maximum à 150 mètres, par voies praticables et en capacité de fournir un débit d'au moins 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2h pour un risque courant.

### **Article UEQ 5 - Superficie minimale des terrains**

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

### **Article UEQ 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul ou des alignements indiqués sur le document graphique. En l'absence de marges de recul, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies.

### **Article UEQ 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### Dans la zone :

Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives.

#### En limite de zone :

Les constructions doivent être édifiées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative égale à la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 4 m.

Elles peuvent être réalisées dans la bande des 4 m de la limite parcellaire pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite ou, l'accès aux constructions situées en zone inondable.

Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

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

Non réglementé.

### **Article UEQ 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

## Article UEQ 10 - Hauteur maximum des constructions

Pour les logements de fonction, la hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de la toiture ne peut excéder 7,50 mètres avec une hauteur totale au faitage de 10 mètres.

Pour les autres constructions, notamment les équipements sportifs, la hauteur n'est pas réglementée.

## Article UEQ 11 - Aspect extérieur - aménagement des abords

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse.

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

### Façades :

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades.

Les appendices techniques peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

### Toiture :

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

### Clôtures :

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m par rapport au terrain naturel.

Les clôtures ajourées (grillage, claustra...), ne peuvent, en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.

Les clôtures pleines sur voie, doivent être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur).

Les piliers et portails peuvent atteindre une hauteur de 2,00 m.

Lorsqu'une clôture surmonte un mur destiné à l'aménagement des terrains, elle doit être constituée exclusivement d'un dispositif ajouré, qui peut comporter un mur bahut dont la hauteur cumulée avec celle du mur ne doit pas dépasser celle admise pour les murs de clôtures.

#### Electricité et télécommunication

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

#### **Panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques**

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

Dans le cas d'une impossibilité technique d'une installation sur le bâti existant, ou pour augmenter le rendement énergétique de l'installation (orientation inadaptée), les panneaux pourront être installés sur le sol pour la production individuelle.

#### **Article UEQ 12 - Stationnement**

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

#### **Article UEQ 13 - Espaces libres - aires de jeux et loisirs - plantations**

De manière générale, les constructions et aménagement nouveaux devront respecter le caractère paysager de la zone dans laquelle ils s'inscrivent.

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts et il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieures.

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UEQ 14 - Coefficient d'occupation du sol**

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

#### **Article UEQ 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

## **Article UEQ 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

## Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Dispositions applicables à la zone AU : les zones AU sont des zones qui doivent être ouvertes à l'urbanisation. Plusieurs zones AU sont présentes sur la commune.

▪ **les zones 1AU (court terme) et indicées avec une lettre sont règlementées :**

Il s'agit de zones dans lesquelles les voies et réseaux permettent de desservir à proximité l'ensemble des constructions de la zone en respectant les conditions fixées par le règlement. Les constructions sont autorisées lors d'une opération d'aménagement d'ensemble. Elles sont les suivantes :

- une zone 1AUHa, à vocation habitat et qui concerne le secteur dits "Des Combes des Jambons",
- une zone 1AUHb, à vocation habitat et qui concerne le secteur dits "Des Clos Est",
- une zone 1 AUE à vocation économique qui concerne l'extension de la zone d'activités économiques.

Ces trois secteurs sont soumis à l'application de trois orientations d'aménagement et de programmation, pièces 3 du présent PLU. Ils doivent recevoir une extension urbaine organisée.

Les zones AU sont soumises aux règles relatives à l'isolement « voies bruyantes et infrastructures ferroviaires ». Les constructions nouvelles intégrées dans la bande d'isolement identifiée au plan doivent s'y référer.

Dispositions applicables à la zone AU, zone à urbaniser

- chapitre 1 : 1AUHa
- chapitre 2 : 1AUHb
- chapitre 4 : 1AUE

▪ **Une zone 2AU (long terme) non règlementée sauf pour les constructions existantes :**

Elle concerne le secteur des écoles, qui lorsque les réseaux seront suffisants, devra accueillir des logements. Une modification du PLU sera nécessaire pour ouvrir la zone à l'urbanisation.

---

## Chapitre 1 : dispositions applicables à la zone 1AUHa Secteur des Combes des Jambons

---

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une cohérence d'aménagement d'ensemble dont les conditions sont définies dans la pièce n°3 du présent PLU dénommé « Orientation d'aménagement et de programmation » ainsi que le présent règlement (pièces écrites et graphiques).

Elle comprend:

- un unique secteur a, composé de maison individuelle,
- des secteurs protégés au titre de l'article L 123-1-5-7° du CU, dénommé secteur de parc.

Une surface minimale d'opération a été fixée à 1 hectare sur la zone 1 AUHa.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article 1AUHa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les terrains aménagés de campings caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
- les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone sauf celles autorisées à l'article 2,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 1AUHa 2,
- les constructions et installations à usage :
  - agricole,
  - d'entrepôt,
  - industriel,
  - commercial,
  - artisanal,
- les carrières,
- les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction ouverts au public, pistes de sport mécaniques, stands et champs de tir,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les dépôts véhicules définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme,
  - de dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature.
- les complexes touristiques,
- les constructions individuelles isolées lorsqu'elles ne sont pas prévues à l'orientation d'aménagement et de programmation.

### Article 1AUHa 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions

Toutes les opérations et utilisation du sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1, sous conditions que les constructions soient réalisées à l'occasion d'une opération d'aménagement d'ensemble d'au moins 1 ha en sous-secteur 1AUHa, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et prévus dans le document « orientation d'aménagement et de programmation » figurant au présent PLU. Les permis ne pourront pas être délivrés tant que les équipements nécessaires (eau potable, eau usée, assainissement, voirie, défense incendie) n'auront pas été réalisés.

Sont admises sous conditions :

- la création, l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à autorisations ou à déclaration à la date du présent PLU sous réserve :

- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, sous réserve que l'installation soit en elle-même peu nuisante ; sous réserve que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone, soient prises,
  - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- les constructions temporaires à usage d'activités sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenu au préalable une autorisation de voirie,
  - les installations techniques d'intérêt collectif et de service public nécessaire à la zone,
  - la démolition de tout ou partie d'un immeuble ou groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir,
  - l'extension des constructions d'habitation individuelle isolées existantes dans la mesure où la surface de plancher après extension n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.

Eléments du paysage au titre de l'article L123-1-5 7° du CU :

La couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies, existants ou à créer, qui doivent être préservés, développés et mis en valeur. Tout projet (abattage et coupes d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente.

Dans ces espaces (haies et boisements), sont admis :

- les travaux ne compromettant par leur caractère,
- les travaux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien, la réorganisation et la mise en valeur des espaces concernés,
- l'aménagement de traversée de ces espaces par des voies et cheminements piétons cycles,
- l'aménagement d'aires de stationnement paysagées et de bassin de rétention des eaux de pluie paysagés,
- les aires de jeux et de loisirs.

Toute coupe ou abattage est soumis à replantation. Toute intervention au sein de ces espaces doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1AUHa 3 - Accès et voirie : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### 1. Accès :

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant, les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

## 2. Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules de service, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **Article 1AUHa 4 - Desserte par les réseaux : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### 1. Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

### 2. Assainissement :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial est interdite.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Celles-ci doivent dans la mesure du possible, être infiltrées sur place, et en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial peut être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

### 3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Dans le cas d'un projet supérieur à 1 hectare (surface totale de l'ensemble des parcelles concernées) :

Les opérations doivent faire l'objet d'une déclaration ou autorisation auprès de la Police de l'eau. Le débit de fuite maximal admis est de 13l/s/ha.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement, la gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle du projet et non à l'échelle de la parcelle.

Dans le cas d'un projet inférieur à 1 hectare (surface totale de l'ensemble des parcelles concernées) :

Le rejet se fera par infiltration dans le sol.

Si les conditions ne le permettent pas, les eaux pluviales doivent être rejetées soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales. Dans ces deux cas, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60l/m<sup>2</sup> imperméabilisé.

Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées, créées ou existantes, dès lors que le projet est supérieur à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créés. En dessous de ce seuil, aucune rétention n'est imposée.

En cas de rejet, le débit de fuite issu de cette rétention est de 13l/s/ha. Sont prises en compte dans ce calcul, la surface de l'assiette foncière de l'opération. En cas de contraintes techniques, diamètre de tuyau, et pour des opérations inférieures à 1 500 m<sup>2</sup>, le débit de fuite minimum est fixé à 2l/s.

#### 4. Electricité - Téléphonie :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les lignes doivent être établies sous câbles courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Les traversées de rue doivent être enterrées, les compteurs intégrés.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

#### 5. Défense incendie :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un hydrant situé au maximum à 150 mètres, par voies praticables et en capacité de fournir un débit d'au moins 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2h pour un risque courant.

### **Article 1AUHa 5 - Superficie minimale des terrains**

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

### **Article 1AUHa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions devra respecter l'orientation d'aménagement et de programmation 3.2.

A défaut d'indication figurant au document graphique, les constructions dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Dans les ensembles d'habitation assujettis à un plan de composition d'ensemble, ces règles peuvent ne pas être exigées pour les voies internes à l'opération.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Des implantations différentes peuvent être admises lorsque la fonction du bâtiment l'exige et/ou lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale.

### **Article 1AUHa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions devra respecter l'orientation d'aménagement et de programmation 3.2.

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives de l'opération, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 3,50 mètres.

Lorsque les constructions ou parties de constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives, elles doivent s'implanter avec un retrait au minimum de 3 mètres.

Les piscines sont implantées à 1,50m de toutes limites, sauf celles dont le dépassement maximum hors sol est supérieur à 0,60m, qui doivent répondre aux mêmes conditions que les bâtiments.

### **Article 1AUHa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article 1AUHa 9- Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article 1AUHa 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 7,50 mètres à l'égout de la toiture et 9 mètres au faitage pour toutes les constructions.

### **Article 1AUHa 11 - Aspect extérieur - aménagement des abords**

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à

l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### Volumétrie :

Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. L'extension des constructions existantes devra en particulier respecter les proportions et le rythme des structures de la construction existante.

#### Matériaux de construction :

Toute utilisation de matériaux d'aspect précaire ou préfabriqués est interdite dans toute construction.

Toutes les constructions tels que béton cellulaire, parpaing, brique monomur, doivent être enduites et ne peuvent être laissées apparentes. Le béton banché ou préfabriqué peut rester sans enduits sous réserve de la garantie de la qualité de finition.

#### Toitures et couvertures :

Les matériaux de couvertures devront s'intégrer au site et aux constructions environnantes. Sont autorisés les toitures en tuiles, les bacs aciers et les toitures terrasses. Pour des bâtiments présentant un aspect contemporain, les toitures terrasses végétalisées sont autorisées. Les toitures dont les matériaux sont liés à la production d'énergie solaire sont autorisées sous réserve que ces matériaux n'occupent pas l'intégralité de la toiture.

#### Clôture :

Les clôtures pleines sont interdites. Les clôtures ajourées ne doivent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale et à condition qu'elle ne perturbe pas le fonctionnement hydraulique de la zone.

Les clôtures ne devront pas excéder 1,80 mètre de hauteur, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture préexistant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante.

#### **Panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques**

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

Dans le cas d'une impossibilité technique d'une installation sur le bâti existant, ou pour augmenter le rendement énergétique de l'installation (orientation inadaptée), les panneaux pourront être installés sur le sol, à condition d'avoir fait l'objet d'un projet d'intégration paysagère sur la parcelle.

#### **Climatiseurs – antennes paraboliques**

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Leur visibilité depuis l'espace public reste exceptionnelle.

Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

## **Installations techniques de service public**

Les installations techniques de service public visées à l'article 2 devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

## **Article 1AUHa 12 - Stationnement**

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

La création de places de stationnement doit respecter les normes définies dans les dispositions générales du présent règlement (Article 18 - Lexique - Stationnement).

Le nombre de place de stationnement ne doit pas être inférieur à :

- Habitat : 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher ou, si le nombre de logement est déterminé dans le projet architectural, 2 places par logement pour les constructions neuves et 1 place par logement supplémentaire créé dans une opération de réhabilitation. Concernant les logements sociaux neufs, il est exigé une place de stationnement par logement.
- Commerces, bureaux, artisanat et services : 1 place de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher.
- Hôtels et restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre et éventuellement une place de car par tranche entamée de 100 lits. Il n'y a pas de cumul pour les hôtels-restaurant.

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

Elles ne s'appliquent pas aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

## **Article 1AUHa 13 - Espaces libres - aires de jeux et loisirs - plantations**

De manière générale, les constructions et aménagement nouveaux devront respecter le caractère paysager de la zone dans laquelle ils s'inscrivent.

Les surfaces libres de constructions et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.

Les projets de plantations doivent figurer au permis de construire et doivent être constitués d'arbres et d'arbustes d'essence locale.

Pour toute opération portant sur un tènement de 3 000 m<sup>2</sup> et plus il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte et stationnements à raison d'au moins 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces

collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 1AUHa 14 - Coefficient d'occupation du sol**

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

#### **Article 1AUHa 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **Article 1AUHa 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

---

## Chapitre 2 : dispositions applicables à la zone 1AUHb Secteur des Clos Est

---

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une cohérence d'aménagement d'ensemble dont les conditions sont définies dans la pièce n°3 du présent PLU dénommé « Orientation d'aménagement et de programmation » ainsi que le présent règlement (pièces écrites et graphiques).

Cette zone 1AUHb qui correspond au quartier Des Clos Est comprend 3 sous-secteurs "1", "2", "3":

- un secteur 1AUHb1 correspondant à des zones peu denses d'habitat de type individuel,
- un secteur 1AUHb2 correspondant à des zones d'habitat en collectif,
- un secteur 1AUHb3 correspondant à des zones d'habitat intermédiaire,
- des secteurs protégés au titre de l'article L 123-1-5-7° du CU,
- un secteur de mixité sociale de 12% au titre de l'article L123-1-5-16° du CU.

Une surface minimale d'opération a été fixée à 1 hectare sur la zone 1AUHb1,

Une surface minimale d'opération a été fixée à 3 000 m<sup>2</sup> sur la zone 1AUHb2,

Une surface minimale d'opération a été fixée à 3 000 m<sup>2</sup> sur la zone 1AUHb3.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article 1AUHb 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les terrains aménagés de campings caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
- les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone sauf celles autorisées à l'article 2,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 1AUHb 2,
- les constructions et installations à usage :
  - agricole,
  - d'entrepôt,
  - industriel,
  - commercial,
  - artisanal,
- les carrières,
- les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction ouverts au public, pistes de sport mécaniques, stands et champs de tir,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les dépôts véhicules définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme,
  - de dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature.
- les complexes touristiques,
- les constructions individuelles isolées lorsqu'elles ne sont pas prévues à l'orientation d'aménagement.

### Article 1AUHb 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions

Toutes les opérations et utilisation du sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1, sous conditions que les constructions soient réalisées à l'occasion d'une opération d'aménagement d'ensemble

- d'au moins 1 ha en sous-secteur 1AUHb1,
- d'au moins 3 000 m<sup>2</sup> en sous-secteur 1AUHb2,
- d'au moins 3 000 m<sup>2</sup> en sous-secteur 1AUHb3.

au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et prévus dans le document « orientation d'aménagement et de programmation » figurant au présent PLU. Les permis ne pourront pas être délivrés tant que les équipements nécessaires (eau potable, eau usée, assainissement, voirie, défense incendie) n'auront pas été réalisés.

Sont admises sous conditions :

- la création, l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à autorisations ou à déclaration à la date du présent PLU sous réserve :
  - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, sous réserve que l'installation soit en elle-même peu nuisante ; sous réserve que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone, soient prises,
  - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- les constructions temporaires à usage d'activités sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenu au préalable une autorisation de voirie,
- les installations techniques d'intérêt collectif et de service public nécessaire à la zone,
- la démolition de tout ou partie d'un immeuble ou groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes d'une emprise au sol d'au moins 50 m<sup>2</sup>, et leurs annexes, sont autorisés sous réserve de ne pas remettre en cause l'aménagement futur du secteur, en cohérence avec les choix portés dans l'orientation d'aménagement.
- l'extension des constructions d'habitation individuelle isolées existantes dans la mesure où la surface de plancher après extension n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.

Mesure en faveur de la mixité sociale au titre de l'article L 123-1-5-16° et R 123-12 du code de l'urbanisme modifié par la Loi n°2009-323 du 25mars 2009 :

Au sein de la zone 1AUHb, 12 % au minimum des logements (arrondis à l'entier inférieur) devront être affectés à des logements sociaux.

Eléments du paysage au titre de l'article L123-1-5 7° du CU :

La couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies, existants ou à créer, qui doivent être préservés, développés et mis en valeur. Tout projet (abattage et coupes d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente. Dans ces espaces (haies et boisements), sont admis :

- les travaux ne compromettant par leur caractère,
- les travaux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien, la réorganisation et la mise en valeur des espaces concernés,
- l'aménagement de traversée de ces espaces par des voies et cheminements piétons cycles,
- l'aménagement d'aires de stationnement paysagées et de bassin de rétention des eaux de pluie paysagés,
- les aires de jeux et de loisirs.

Toute coupe ou abattage est soumis à replantation. Toute intervention au sein de ces espaces doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1AUHb 3 - Accès et voirie : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### 1. Accès :

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant, les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

#### 2. Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules de service, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **Article 1AUHb 4 - Desserte par les réseaux : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### 1. Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

#### 2. Assainissement :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial est interdite.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Celles-ci doivent dans la mesure du possible, être infiltrées sur place, et en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial peut être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

### 3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

#### Dans le cas d'un projet supérieur à 1 hectare (surface totale de l'ensemble des parcelles concernées) :

Les opérations doivent faire l'objet d'une déclaration ou autorisation auprès de la Police de l'eau. Le débit de fuite maximal admis est de 13l/s/ha.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement, la gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle du projet et non à l'échelle de la parcelle.

#### Dans le cas d'un projet inférieur à 1 hectare (surface totale de l'ensemble des parcelles concernées) :

Le rejet se fera par infiltration dans le sol.

Si les conditions ne le permettent pas, les eaux pluviales doivent être rejetées soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales. Dans ces deux cas, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60l/m<sup>2</sup> imperméabilisé.

Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées, créées ou existantes, dès lors que le projet est supérieur à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créés. En dessous de ce seuil, aucune rétention n'est imposée.

En cas de rejet, le débit de fuite issu de cette rétention est de 13l/s/ha. Sont prises en compte dans ce calcul, la surface de l'assiette foncière de l'opération. En cas de contraintes techniques, diamètre de tuyau, et pour des opérations inférieures à 1 500 m<sup>2</sup>, le débit de fuite minimum est fixé à 2l/s.

### 4. Electricité - Téléphonie :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les lignes doivent être établies sous câbles courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Les traversées de rue doivent être enterrées, les compteurs intégrés.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

### 5. Défense incendie :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un hydrant situé au maximum à 150 mètres, par voies praticables et en capacité de fournir un débit d'au moins 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2h pour un risque courant.

### **Article 1AUHb 5 - superficie minimale des terrains**

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

### **Article 1AUHb 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions devra respecter l'orientation d'aménagement et de programmation 3.3.

A défaut d'indication figurant au document graphique, les constructions dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Dans les ensembles d'habitation assujettis à un plan de composition d'ensemble, ces règles peuvent ne pas être exigées pour les voies internes à l'opération.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Des implantations différentes peuvent être admises lorsque la fonction du bâtiment l'exige et/ou lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale.

### **Article 1AUHb 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions devra respecter l'orientation d'aménagement et de programmation 3.3.

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives de l'opération, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 3,50 mètres.

Lorsque les constructions ou parties de constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives, elles doivent s'implanter avec un retrait au minimum de 3 mètres.

Les piscines sont implantées à 1,50m de toutes limites, sauf celles dont le dépassement maximum hors sol est supérieur à 0,60m, qui doivent répondre aux mêmes conditions que les bâtiments.

### **Article 1AUHb 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## Article 1AUHb 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

## Article 1AUHb 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder :

- En sous-secteur 1AUHb1, 7,50 mètres à l'égout de la toiture et 9 mètres au faitage pour toutes les constructions,
- En sous-secteur 1AUHb2, 9,50 mètres à l'égout de la toiture et 11 mètres au faitage pour toutes les constructions,
- En sous-secteur 1AUHb3, 7,50 mètres à l'égout de la toiture et 9 mètres au faitage pour toutes les constructions.

## Article 1AUHb 11 - Aspect extérieur - aménagement des abords

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### Volumétrie :

Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. L'extension des constructions existantes devra en particulier respecter les proportions et le rythme des structures de la construction existante.

### Matériaux de construction :

Toute utilisation de matériaux d'aspect précaire ou préfabriqués est interdite dans toute construction.

Toutes les constructions tels que béton cellulaire, parpaing, brique monomur, doivent être enduites et ne peuvent être laissées apparentes. Le béton banché ou préfabriqué peut rester sans enduits sous réserve de la garantie de la qualité de finition.

### Toitures et couvertures :

Les matériaux de couvertures devront s'intégrer au site et aux constructions environnantes. Sont autorisés les toitures en tuiles, les bacs aciers et les toitures terrasses. Pour des bâtiments présentant un aspect contemporain, les toitures terrasses végétalisées sont autorisées. Les toitures dont les matériaux sont liés à la production d'énergie solaire sont autorisées sous réserve que ces matériaux n'occupent pas l'intégralité de la toiture.

### Clôture :

Les clôtures pleines sont interdites. Les clôtures ajourées ne doivent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale et à condition qu'elle ne perturbe pas le fonctionnement hydraulique de la zone.

Les clôtures ne devront pas excéder 1,80 mètre de hauteur, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture préexistant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante.

### **Panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques**

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

Dans le cas d'une impossibilité technique d'une installation sur le bâti existant, ou pour augmenter le rendement énergétique de l'installation (orientation inadaptée), les panneaux pourront être installés sur le sol, à condition d'avoir fait l'objet d'un projet d'intégration paysagère sur la parcelle.

### **Climatiseurs – antennes paraboliques**

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Leur visibilité depuis l'espace public reste exceptionnelle.

Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

### **Installations techniques de service public**

Les installations techniques de service public visées à l'article 2 devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

## **Article 1AUHb 12 - Stationnement**

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

La création de places de stationnement doit respecter les normes définies dans les dispositions générales du présent règlement (Article 18 - Lexique - Stationnement).

Le nombre de place de stationnement ne doit pas être inférieur à :

- Habitat : 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher ou, si le nombre de logement est déterminé dans le projet architectural, 2 places par logement pour les constructions neuves et 1 place par logement supplémentaire créé dans une opération de réhabilitation. Concernant les logements sociaux neufs, il est exigé une place de stationnement par logement.
- Commerces, bureaux, artisanat et services : 1 place de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher.
- Hôtels et restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre et éventuellement une place de car par tranche entamée de 100 lits. Il n'y a pas de cumul pour les hôtels-restaurant.

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

Elles ne s'appliquent pas aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

### **Article 1AUHb 13 - Espaces libres - aires de jeux et loisirs - plantations**

De manière générale, les constructions et aménagement nouveaux devront respecter le caractère paysager de la zone dans laquelle ils s'inscrivent.

Les surfaces libres de constructions et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.

Les projets de plantations doivent figurer au permis de construire et doivent être constitués d'arbres et d'arbustes d'essence locale.

Pour toute opération portant sur un tènement de 3 000 m<sup>2</sup> et plus il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte et stationnements à raison d'au moins 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1AUHb 14 - Coefficient d'occupation du sol**

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

### **Article 1AUHb 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article 1AUHb 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

---

## Chapitre 3 : dispositions applicables à la zone 1AUE Secteur ZAE des Pélitènes - zone économique

---

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à vocation économique dans laquelle les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Elle comprend des secteurs protégés au titre de l'article L 123-1-5-7° du CU.

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article 1AUE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes nouvelles constructions et installations excepté celles visées à l'article 2 ci-dessous.

### **Article 1AUE 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions**

Sont admises sous conditions :

- la création, l'aménagement et l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à autorisation ou à déclaration à la date d'approbation du PLU révisé sous réserve :
  - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, sous réserve que l'installation soit en elle-même peu nuisante ; sous réserve que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone, soient prises,
  - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- les entrepôts s'ils sont liés et nécessaires à l'activité existante sur la zone,
- les entrepôts et bâtiments à usage artisanal et commercial,
- le logement de fonction pour les personnes dont la présence est nécessaire, sous réserve qu'il soit lié et nécessaire à la vocation de la zone, et qu'il fasse partie intégrante du bâtiment d'activité, dans la limite d'un logement par activité et sous réserve que leur surface n'excède pas 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone,
- Les installations techniques d'intérêt collectif nécessaires à la zone.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1AUE 3 - Accès et voirie : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### 1. Accès :

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous

réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

## 2. Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules de service, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **Article 1AUE 4 - Desserte par les réseaux : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### 1. Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

### 2. Assainissement :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial reste interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Celles-ci doivent dans la mesure du possible, être infiltrées sur place, et en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial peut être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

### 3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Dans le cas d'un projet supérieur à 1 hectare (surface totale de l'ensemble des parcelles concernées) :

Les opérations doivent faire l'objet d'une déclaration ou autorisation auprès de la Police de l'eau. Le débit de fuite maximal admis est de 13l/s/ha.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement, la gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle du projet et non à l'échelle de la parcelle.

Dans le cas d'un projet inférieur à 1 hectare (surface totale de l'ensemble des parcelles concernées) :

Le rejet se fera par infiltration dans le sol.

Si les conditions ne le permettent pas, les eaux pluviales doivent être rejetées soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales. Dans ces deux cas, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60l/m<sup>2</sup> imperméabilisé.

Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées, créées ou existantes, dès lors que le projet est supérieur à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créés. En dessous de ce seuil, aucune rétention n'est imposée.

En cas de rejet, le débit de fuite issu de cette rétention est de 13l/s/ha. Sont prises en compte dans ce calcul, la surface de l'assiette foncière de l'opération. En cas de contraintes techniques, diamètre de tuyau, et pour des opérations inférieure à 1 500 m<sup>2</sup>, le débit de fuite minimum est fixé à 2l/s.

#### 4. Electricité - Téléphonie

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les lignes doivent être établies sous câbles courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Les traversées de rue doivent être enterrées, les compteurs intégrés.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

#### 5. Défense incendie

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un hydrant situé au maximum à 150 mètres, par voies praticables et en capacité de fournir un débit d'au moins 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2h pour un risque courant.

En fonction de la nature et de la surface des constructions nouvellement créées, un renforcement de la défense extérieure contre l'incendie pourra être demandé, notamment dans le cadre d'une étude de risque.

### **Article 1AUE 5 - Superficie minimale des terrains**

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

### **Article 1AUE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter en recul de l'alignement reporté sur le document graphique.

## **Article 1AUE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne pourra pas être inférieure à 6 mètres.

## **Article 1AUE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions à usage d'habitation (pour le logement de fonction) ou de bureaux devront être attenantes ou intégrés aux locaux d'activités.

Non réglementé pour les autres constructions.

## **Article 1AUE 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la surface du terrain.

Le coefficient d'imperméabilisation des sols est limité à 70%.

## **Article 1AUE 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de la toiture ne peut excéder 11 mètres. La hauteur des constructions à usage d'annexe est limitée à 3,50 mètres.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

## **Article 1AUE 11 - Aspect extérieur - aménagement des abords**

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Implantation – orientation**

Les bâtiments seront implantés de préférence selon un axe parallèle aux voies de circulation, soit par un alignement de façade, soit par un alignement de pignons.

Les annexes, dépôts, aires de stationnement ou de déchargement, seront de préférence implantés à l'arrière des parcelles de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Ils ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

### **Volumétrie**

La volumétrie doit exprimer clairement les fonctions de la construction (bureaux, ateliers, hall d'exposition) ; on évitera les « camouflages » de structure. Les faîtages seront en général parallèles à la voie.

Les aires de stockage non couvertes ne sont pas admises entre la voie publique et le bâtiment d'exploitation.

## **Ouverture**

Les percements feront l'objet d'une étude de composition et ne seront pas le fruit d'une étude basée essentiellement sur des besoins fonctionnels.

## **Matériaux**

En fonction de l'importance du bâti, pourront être utilisés pour :

- les couvertures
  - des tuiles rondes ou romanes grand moule de teinte paille,
  - dans certains cas, des bacs aciers teintés,
  - du fibrociment teinté ou non ou d'autres matériaux industriels.

Les toitures ou terrasses pourront être admises si la terrasse est d'un aspect soigné et si elle est compatible avec l'architecture des bâtiments voisins.

- les façades

Elles seront de préférence réalisées en maçonnerie + enduit, finition grattée en frotassée à l'exclusion de toute finition grossière ou dite rustique ou en matériaux industriels répondant aux critères mentionnés en début de paragraphe.

- les couleurs

Le choix des couleurs des matériaux devra permettre une insertion harmonieuse dans le paysage. Une étude de coloration devra être présentée lors du permis de construire.

## **Les clôtures**

Les clôtures seront constituées sur toute leur hauteur d'un grillage de préférence doublé d'une haie vive d'essences locales d'une hauteur variable selon les activités.

Les murs pleins sont interdits excepté pour l'entrée routière du lot, ou en cas de nuisance esthétique importante en bordure de parcelles.

Les clôtures ne devront pas excéder 1,80 mètre de hauteur, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture préexistant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante.

## **Panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques**

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

Dans le cas d'une impossibilité technique d'une installation sur le bâti existant, ou pour augmenter le rendement énergétique de l'installation (orientation inadaptée), les panneaux pourront être installés sur le sol pour la production individuelle.

### **Climatiseurs – antennes paraboliques**

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Leur visibilité depuis l'espace public reste exceptionnelle.

Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

### **Installations techniques de service public**

Les installations techniques de service public visées à l'article 1AUE 2 devront s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

### **Article 1AUE 12 - Stationnement**

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

La création de places de stationnement doit respecter les normes définies dans les dispositions générales du présent règlement (Article 18 - Lexique - Stationnement).

Les besoins à prendre en compte sont :

- pour les établissements industriels : 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- pour les constructions à usage de commerce et artisanat : 1 place de stationnement pour 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Hôtels et restaurants : 1 place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels-restaurant),
- pour le logement: 2 places de stationnement par logement,
- pour les établissements recevant du public : 1 place pour 10 personnes,

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité des établissements.

### **Article 1AUE 13 - Espaces libres - aires de jeux et loisirs - plantations**

De manière générale, les constructions et aménagement nouveaux devront respecter le caractère paysager de la zone dans laquelle ils s'inscrivent.

Les espaces libres résultant des retraits par rapport à l'alignement devront être obligatoirement traités en espaces végétalisés. Ce paysagement comprendra à minima un engazonnement de type prairie rustique.

Les espaces traités en prairie devront privilégier des variétés adaptées au climat sec. Les massifs de vivaces arbustives seront de taille peu élevés (entre 0,80 et 1 mètre) et structurés en rangées à l'image des paysages agricoles.

Les bassins de rétention seront de forme rectangulaire et allongés et traités de préférence avec des roseaux.

Les aires de stationnement visibles depuis les voies publiques devront être plantées et paysagées. Au minimum, 1 arbre de haute tige pour deux places de stationnement doit être prévu. Ponctuellement, pour masquer des bâtiments des haies composées d'arbres de haute tige sont autorisées.

Les aires de stationnement des bâtiments industriels comporteront au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement de voitures légères seront obligatoirement plantées d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

L'écran végétal en limite de zone d'habitation doit être accentué de manière à rendre le bâti le moins visible possible.

Les aires de stockage non couvertes doivent être masquées par un écran végétal composé d'une haie de conifères maintenue à 1,50 mètre.

Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation des haies ou massif. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers est fortement déconseillé. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen doit être recherchée.

Les voies publiques doivent supporter des plantations d'alignement d'arbres à grands développement.

#### **Article 1AUE 14 - Coefficient d'occupation du sol**

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

#### **Article 1AUE 15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **Article 1AUE 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

---

## Chapitre 4 : dispositions applicables à la zone 2AUH Secteur des Ecoles

---

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat non réglementée, dans laquelle les équipements existants en périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les constructions y seront autorisées lorsque les réseaux nécessaires pour accueillir une opération de logements seront réalisés. L'ouverture de la zone 2 AUH est soumise à une modification du présent PLU qui devra prévoir une orientation d'aménagement et de programmation.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article 2AUH 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 AUH2.

### Article 2AUH 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions

Sont admises sous conditions :

- la création, l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à autorisations ou à déclaration à la date du présent PLU sous réserve :
  - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, sous réserve que l'installation soit en elle-même peu nuisante ; sous réserve que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone, soient prises,
  - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- les constructions temporaires à usage d'activités sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenu au préalable une autorisation de voirie,
- les installations techniques d'intérêt collectif et de service public nécessaire à la zone,
- la démolition de tout ou partie d'un immeuble ou groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes d'une emprise au sol d'au moins 50 m<sup>2</sup>, et leurs annexes, sont autorisés sous réserve de ne pas remettre en cause l'aménagement futur du secteur.
- l'extension des constructions d'habitation individuelle isolées existantes dans la mesure où la surface de plancher après extension n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.

Mesure en faveur de la mixité sociale au titre de l'article L 123-1-5-16° et R 123-12 du code de l'urbanisme modifié par la Loi n°2009-323 du 25mars 2009 :

Au sein de la zone 2AUH, 11 % au minimum des logements (arrondis à l'entier inférieur) devront être affectés à des logements sociaux.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 2AUH 3 - Accès et voirie : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé.

### **Article 2AUH 4 - Desserte par les réseaux : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

Non réglementé.

### **Article 2AUH 5 - superficie minimale des terrains**

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

### **Article 2AUH 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

A défaut d'indication figurant au document graphique, les extensions des constructions existantes, doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, en fonction de la nature des ouvrages et à la condition que cette implantation ne génère pas de nuisances particulières notamment au regard de la sécurité routière.

Des implantations différentes peuvent être admises lorsque la fonction du bâtiment l'exige et/ou lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale.

### **Article 2AUH 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les extensions des constructions existantes peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives de l'opération, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 3,50 mètres.

Lorsque les constructions ou parties de constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives, elles doivent s'implanter avec un retrait au minimum de 3 mètres.

### **Article 2AUH 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article 2AUH 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article 2AUH 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions existantes à étendre, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder :

- 7,50 mètres à l'égout de la toiture et 9 mètres au faitage pour toutes les constructions,
- la hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture préexistant. Dans ce cas, la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante. L'aspect de la clôture est réglementé à l'article 11.

### **Article 2AUH 11 - Aspect extérieur - aménagement des abords**

Non réglementé.

### **Article 2AUH 12 - Stationnement**

Non réglementé.

### **Article 2AUH 13 - Espaces libres - aires de jeux et loisirs - plantations**

Non réglementé.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 2AUH 14 - Coefficient d'occupation du sol**

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

### **Article 2AUH 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article 2AUH 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

### Chapitre 1 : dispositions applicables à la zone N

---

#### Caractère de la zone

La zone N correspond à une zone naturelle et forestière, à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Elle comprend :

- des secteurs protégés au titre de l'article L 123-1-5-7° du CU,
- un secteur soumis au risque feux de forêt, Nf3, zone d'aléa moyen.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

### Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions

Sont autorisés :

- **Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics** (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et si ces aménagements ne perturbent pas l'équilibre écologique de la zone et uniquement si cette localisation est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune,
- **Les affouillements et exhaussements de sol** strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- les aménagements et installations liés aux activités récréatives, sportives et de loisirs,
- les installations, aménagements, et mobiliers nécessaires à la protection et à la valorisation des milieux écologiques sous réserve qu'ils ne détruisent pas l'équilibre écologique du site.

#### Eléments du paysage au titre de l'article L123-1-5 7° du CU au titre des secteurs paysagers

La couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies, existants ou à créer, qui doivent être préservés, développés et mis en valeur. Tout projet (abattage et coupes d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme.

Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente. Dans ces espaces (haies et boisements), sont admis :

- les travaux ne compromettant par leur caractère,
- les travaux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien, la réorganisation et la mise en valeur des espaces concernés,
- l'aménagement de traversée de ces espaces par des voies et cheminements piétons cycles,

Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation par compensation en quantité et qualité équivalente, en particulier les arbres de haute tige. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article N 3 - Accès et voirie : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.**

#### **1. Accès**

Le long des voies départementales, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie de caractéristiques suffisantes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

#### **2. Voirie**

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **Article N 4 - Desserte par les réseaux : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **1. Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une source privée (captage, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique).

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation uni familiale) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'uni familial) auprès de l'autorité sanitaire.

#### **2. Assainissement**

En l'absence de réseau public d'assainissement et en raison du relief et de la nature du sous-sol, l'évacuation des eaux usées par l'intermédiaire d'un assainissement autonome ne pourra être autorisée que dans la mesure où le projet comportera les dispositions techniques compatibles avec la destination du bâtiment, la nature du terrain et de l'environnement.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Le rejet des eaux de vidange de piscines est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

### **3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

Le rejet des eaux pluviales dans les coulées vertes (secteurs Nc et Nci4) est strictement interdit conformément à l'arrêté préfectoral n°SI 2008-06-24-0080-DDAF du 24 juin 2008.

En l'absence de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et devront éviter les dégradations sur les fonds voisins et les équipements publics.

Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

### **4. Défense Incendie**

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés situés aux maximum à 150 mètres des voies praticables, alimentés par des canalisations telles que deux hydrants successifs puissent avoir un débit simultané de 60 m<sup>3</sup>/ pour les zones bâties. Des réserves d'eau (30 m<sup>3</sup> pour une habitation isolée) seront réalisées lorsque les hydrants sont insuffisants et que le risque particulier le justifie.

### **5. Electricité – Téléphonie**

Les réseaux électriques et téléphoniques seront, de préférence, enfouis ou alors établis sur poteaux bois et, sauf impossibilités techniques, sur supports communs.

## **Article N 5 - Superficie minimale des terrains**

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

## **Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques.

En l'absence de marges de recul :

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement actuel ou prévu des voies publiques indiquées sur le document graphique.
- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m des emprises publiques actuelles ou prévues autre que les voies indiquées sur le document graphique.

- Ces limites peuvent également être exceptionnellement réduites pour, les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite et l'accès aux constructions situées en zone inondables.

Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

### **Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La construction devra s'implanter sur limite séparative ou à une distance d'au moins 4 mètres de la limite séparative.

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

Non réglementé.

### **Article N 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article N 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel avant construction à l'égout de toiture ne doit pas excéder :

- 7,50m pour les constructions à usage agricole (hors silo et installations techniques),
- 6m pour les constructions à usage d'habitation et les autres constructions admises dans la zone,

Des adaptations pourront être admises pour les bâtiments techniques à usage agricole.

### **Article N 11 - Aspect extérieur - aménagement des abords**

Toute intervention sur les bâtiments protégés au titre de l'article L 123-1-5-7° du CU et identifiés par une étoile numérotée sur le document graphique devra respecter les prescriptions définies dans l'article 15 des dispositions générales du présent règlement.

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leur dimensions ou l'aspect extérieur » des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### Façades :

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades.

Les appendices techniques peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

### Toiture :

Les toitures doivent être en tuiles avec une pente de toit avoisinant les 30%. Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique, peuvent être autorisées.

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée, panneaux solaires...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

### Clôtures :

Les clôtures ne devront pas excéder 1,80 mètre de hauteur, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture préexistant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré- existante.

Les clôtures ajourées (grillage, claustra...), ne peuvent, en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.

Les clôtures pleines sur voie, doivent être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur).

Les piliers et portails peuvent atteindre une hauteur de 2,00 m.

Lorsqu'une clôture surmonte un mur destiné à l'aménagement des terrains, elle doit être constituée exclusivement d'un dispositif ajouré, qui peut comporter un mur bahut dont la hauteur cumulée avec celle du mur ne doit pas dépasser celle admise pour les murs de clôtures.

### Electricité et télécommunication

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

## **Article N 12 - Stationnement**

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

La création de places de stationnement doit respecter les normes définies dans les dispositions générales du présent règlement (Article 18 - Lexique - Stationnement).

## **Article N 13 - Espaces libres - aires de jeux et loisirs - plantations**

De manière générale, les constructions et aménagement nouveaux devront respecter le caractère paysager de la zone dans laquelle ils s'inscrivent.

Les surfaces libres de toute construction, les espaces d'accompagnement et les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres à hautes futaies. Dans la mesure où l'abattage d'arbre s'avérerait indispensable, ces derniers doivent être remplacés.

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieures.

Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

### **Article N 14 - Coefficient d’occupation du sol**

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

### **Article N 15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article N 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

### Chapitre 1 : dispositions applicables à la zone A

#### Caractère de la zone

**La zone A** correspond à une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est exclusivement destinée à l'exercice des activités agricoles. Elle comprend :

- des secteurs protégés au titre de l'article L 123-1-5-7° du CU,
- des trames de haies protégées au titre de l'article L 123-1-5-7° du CU,
- un secteur soumis au risque feux de forêt, Af3, zone d'aléa moyen
- un sous-secteurs "A Co "secteur agricole de type de cœur de nature. Ils correspondent à des secteurs où la ripisylve, occupe une profondeur de 10 mètres. Ces secteurs assurent une fonction de réservoirs de biodiversité alimentant la trame verte et bleue.

La zone A est également soumise aux règles relatives à l'isolement « voies bruyantes et infrastructures ferroviaires » définies dans l'article 17 des dispositions générales du présent règlement de PLU. Les constructions nouvelles intégrées dans la bande d'isolement identifiée au plan doivent s'y conformer.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

#### Sont interdites :

- Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article A2.
- La démolition des bâtiments protégés au titre de l'article L 123-1-5-7° du CU, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2.

#### En sus, en sous-secteur Aco sont interdits :

- quelques soient leur volume, les déblais, remblais et dépôts de toute nature,
- toute nouvelle construction ou toute extension de construction existante au sein des corridors écologiques indiqués sur les documents graphiques et protégés par l'article L 123-1-5-7° du CU.

### Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions

#### En zone A, sont autorisées :

- les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation ou à l'activité agricole, à condition que :
  - La surface de plancher des constructions à usage d'habitation ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup>.
  - Qu'en cas d'existence de bâtiments existants sur l'exploitation, les constructions à usage d'habitation soient réalisées à proximité de ceux-ci (sauf en cas d'impératif sanitaire, technique ou de sécurité).
  - Qu'en cas d'existence de bâtiments sur l'exploitation, les constructions à caractère fonctionnel destinées à l'exploitation agricole (telles que les bâtiments destinés à l'abri des récoltes, des animaux et du matériel agricole ; les installations nécessaires à la culture sous serre ou sous abri...), soient réalisées à proximité de ceux-ci (sauf en cas d'impératif sanitaire, technique ou de sécurité).
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m de haut et 100 m<sup>2</sup> de surface à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés, à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions, à l'exécution des travaux autorisés.
- la démolition de partie de bâtiment protégé au titre de l'article L 123-1-5-7° du CU, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes, à condition :
  - que la surface de plancher de la construction initiale soit d'au moins 70m<sup>2</sup>,
  - que l'extension soit limitée à 50% de la surface de plancher et de l'emprise au sol de la construction initiale,
  - que la surface de plancher totale (existant+extension) ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup>,

- que l'emprise au sol totale (existant+extension) de l'habitation n'excède pas 250 m<sup>2</sup>,
- qu'en cas d'existence de bâtiments sur l'exploitation, elles soient réalisées à proximité de ceux-ci (sauf en cas d'impératif sanitaire, technique ou de sécurité).
- Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes, à condition :
  - que leur surface de plancher n'excède pas 50% de la surface de plancher de l'habitation existante, sans dépasser 60m<sup>2</sup> (existant + annexe)
  - que leur emprise au sol n'excède pas 40m<sup>2</sup> (toutes annexes confondues hors piscine) et 60m<sup>2</sup> (toutes annexes confondues y compris piscine)
  - qu'elles soient implantées dans un rayon de 20m maximum (hors piscine) et de 35m maximum (y compris piscine) autour de l'habitation (tout point de l'annexe sera situé dans le rayon maximum fixé)
- les services publics et les constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêts collectifs dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement.
- Tout aménagement, extension ou création de constructions autorisées devra respecter la condition suivante : les planchers des constructions créés seront situés à 0,70 m au-dessus du terrain naturel (TN).

En sous-secteur Aco, sont autorisés, les travaux et aménagements suivants :

- les travaux dont l'objet, apprécié avec rigueur, est lié à la gestion, à la conservation ou à la protection de ces espaces et milieux, comme certains travaux de stabilisation, hydrauliques ou forestiers.
- les travaux dont l'objet est lié à l'accueil ou à l'information au public, sous réserve qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux.
- les clôtures agricoles et forestières (non soumises à déclaration) sont constituées de haies vives constituées d'essences locales.

Eléments du paysage au titre de l'article L123-1-5 7° du CU au titre des secteurs de ripisylve :

La couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies, existants ou à créer, qui doivent être préservés, développés et mis en valeur. Tout projet (abattage et coupes d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente. Dans ces espaces (haies et boisements), sont admis :

- les travaux ne compromettant par leur caractère,
- les travaux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien, la réorganisation et la mise en valeur des espaces concernés,
- l'aménagement de traversée de ces espaces par des voies et cheminements piétons cycles,

Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation par compensation en quantité et qualité équivalente, en particulier les arbres de haute tige. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les secteurs concernés par une telle protection doivent être préservés. Doit y être garanti, la préservation ou la reconstitution des ensembles paysagers et de l'ensemble des plantations existantes. Tout projet (abattage et coupe d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du CU. L'attention de la commune portera particulièrement sur les arbres de hautes tiges.

Eléments du paysage au titre de l'article L123-1-5 7° du CU au titre des trames de haies identifiées par des lettres au document graphique :

La couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies, existants ou à créer, qui doivent être préservés, développés et mis en valeur. Tout projet (abattage partiel et coupes d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente qui devra assurer une reconstitution des continuités de haie. En cas de destruction, elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes :

Les haies comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées :

- une strate herbacée,
- une strate arbustive comportant au moins deux espèces différentes d'essences locales,
- une strate arborescente comportant au moins deux espèces différentes d'essences locales.

Elles ne devront pas être totalement détruites sauf de façon dérogatoire en cas de travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques.

Au sein des corridors écologiques protégés par l'article L 123-1-5-7° du CU sur le document graphique

Ces secteurs sont constitués du lit des ruisseaux et d'une bande végétale de 10 mètres de part et d'autre du bord des cours d'eau peut recevoir des nouvelles clôtures sous réserves qu'elle soient implantées à au moins 10 mètres par rapport aux berges.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A 3 - Accès et voirie : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1. Accès**

Le long des voies départementales, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie de caractéristiques suffisantes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

## **2. Voirie**

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### En sous-secteur Aco

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux corridors biologiques. Elles ne doivent pas apporter de perturbations thermo hygrométriques importantes. Elles doivent être accompagnées de plantation de haies bocagères ou de conservation de la végétation en place. Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la faune.

## **Article A 4 - Desserte par les réseaux : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **1. Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une source privée (captage, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique)

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation uni familiale) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'uni familial) auprès de l'autorité sanitaire.

### **2. Assainissement**

En l'absence de réseau public d'assainissement et en raison du relief et de la nature du sous-sol, l'évacuation des eaux usées par l'intermédiaire d'un assainissement autonome ne pourra être autorisée que dans la mesure où le projet comportera les dispositions techniques compatibles avec la destination du bâtiment, la nature du terrain et de l'environnement.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Le rejet des eaux de vidange de piscines est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

### **3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. En l'absence de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et devront éviter les dégradations sur les fonds voisins et les équipements publics.

### **3. Electricité - Téléphonie**

Les réseaux électriques et téléphoniques seront de préférence enfouis ou établis sur poteaux bois, et sauf impossibilités techniques sur supports communs.

### **4. Défense incendie**

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés situés au maximum à 150 mètres des voies praticables, alimentés par des canalisations telles que deux hydrants successifs puissent avoir un débit simultané de 60 m<sup>3</sup>/ pour les zones bâties. Des réserves d'eau (30 m<sup>3</sup> pour une habitation isolée) seront réalisées lorsque les hydrants sont insuffisants et que le risque particulier le justifie.

### **5. Eau et irrigation**

Les filioles d'arrosage seront maintenues. Tout terrain bâti devra préserver les dessertes en eau d'irrigation des fonds voisins. La validation du projet par le gestionnaire exploitant du réseau principal sera requise.

## **Article A 5 - Superficie minimale des terrains**

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

## **Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul ou des alignements indiqués sur les documents graphiques.

En l'absence de marges de recul :

- En dehors de l'agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 m par rapport à l'axe de la RD6, conformément au règlement de voirie départemental approuvé le 21 juin 2019.
- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m de l'alignement actuel ou prévu des voies publiques indiquées sur le document graphique.
- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m des emprises publiques actuelles ou prévues autre que les voies indiquées sur le document graphique.
- Ces limites peuvent également être exceptionnellement réduites pour, les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite.

## **Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La construction devra s'implanter sur limite séparative ou à une distance d'au moins 4 mètres de la limite séparative.

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

Les annexes autorisées par l'article A2 devront être comprises en tout point dans un rayon de 20m maximum (hors piscine) et de 35m maximum (y compris piscine) autour de l'habitation.

## **Article A 9 - Emprise au sol**

L'extension des constructions à usage d'habitation autorisées par l'article A2 ne devra pas excéder 50% de l'emprise au sol de l'habitation existante et l'emprise au sol totale (existant+extension) de l'habitation ne devra pas excéder 250 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des annexes des constructions à usage d'habitation autorisées par l'article A2, ne devra pas excéder 40m<sup>2</sup> (toutes annexes confondues hors piscine) et 60m<sup>2</sup> (toutes annexes confondues y compris piscine).

## **Article A 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7m pour la hauteur en façade et une hauteur totale de 10m pour l'habitation.

La hauteur des annexes autorisées par l'article A2 est limitée à 3,5m.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitations possédant des caractéristiques de fonctionnement nécessitant des hauteurs plus importantes.

## **Article A 11 - Aspect extérieur - aménagement des abords**

Toute intervention sur les bâtiments protégés au titre de l'article L 123-1-5-7° du CU et identifiés par une étoile numérotée sur le document graphique devra respecter les prescriptions définies dans l'article 15 des dispositions générales du présent règlement.

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leur dimensions ou l'aspect extérieur » des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### Façades :

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades.

Les appendices techniques peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

### Toiture :

Les toitures doivent être en tuiles avec une pente de toit avoisinant les 30%. Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique, peuvent être autorisées.

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée, panneaux solaires...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

### Clôtures :

Les clôtures ne devront pas excéder 1,80 mètre de hauteur, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture préexistant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré- existante.

Les clôtures pleines sur voie, doivent être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur).

Les piliers et portails peuvent atteindre une hauteur de 2,00 m.

Lorsqu'une clôture surmonte un mur destiné à l'aménagement des terrains, elle doit être constituée exclusivement d'un dispositif ajouré, qui peut comporter un mur bahut dont la hauteur cumulée avec celle du mur ne doit pas dépasser celle admise pour les murs de clôtures.

### En sous-secteur Aco :

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m par rapport au terrain naturel.

Les clôtures ajourées (grillage, claustra...), ne peuvent, en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale. Les clôtures pleines ne sont pas autorisées. Les clôtures concernées par l'article L 123-1-5-7° du CU sont soumises à déclaration."

Elles seront constituées de haies vives constituées d'arbres et arbustes composant naturellement la végétation de la ripisylve des bords de Sorgues (aulne, frêne, orme, peuplier, saule, noyer, chêne pédonculé, noisetier...)

### Electricité et télécommunication

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

## **Article A 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules, y compris des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

## **Article A 13 - Espaces libres - aires de jeux et loisirs - plantations**

De manière générale, les constructions et aménagement nouveaux devront respecter le caractère paysager de la zone dans laquelle ils s'inscrivent.

Les plantations existantes seront maintenues. Les défrichements seront limités aux seuls besoins agricoles.

Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation de haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès (sauf celles utilisées dans le cadre de l'activité agricole), thuyas, genévriers,... est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen devra être recherchée.

Les haies brise-vent, caractérisant le paysage de la plaine agricole de Jonquerettes, devront faire l'objet d'une attention particulière en vue de leur préservation. Elles devront être, autant que possible, conservées et renouvelées conformément aux règles applicables au sein de l'article L123-1-5-7° du CU.

Des rideaux de végétation afin de masquer les constructions ou installations agricoles à usage d'élevage hors sol. Ils seront composés d'arbres à haute ou moyenne tige d'essence locale, excluant les conifères. Des rideaux de végétation peuvent être imposés pour les autres bâtiments à usage agricole.

Les clôtures seront constituées d'essences variées composées d'espèces indigènes et comporteront majoritairement des espèces caduques. Elles excluront les conifères en haies monospécifiques.

Par ailleurs, la mise en place d'écrans végétaux entre les annexes et piscines et les espaces cultivés est recommandée.

En sous-secteur Aco, les haies d'essences locales sont à privilégier.

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol**

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

#### **Article A 15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **Article A 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.