

## TABLE DES MATIERES

<b>TITRE I - LES ZONES URBANISEES (U).</b>	<b>2</b>
<b>Chapitre 1 : Zone UA</b>	<b>2</b>
<b>Chapitre 2 : zone UB</b>	<b>11</b>
<b>Chapitre 3 : zone UD</b>	<b>21</b>
<b>Chapitre 4 : zone UE</b>	<b>29</b>
<b>Chapitre 5 : zone US</b>	<b>37</b>
<b>TITRE II - LES ZONES A URBANISER (AU).</b>	<b>45</b>
<b>Chapitre 1 : Zone 1AU1</b>	<b>45</b>
<b>Chapitre 2 : Zone 1AU2</b>	<b>54</b>
<b>Chapitre 3 : Zone 1AU3</b>	<b>64</b>
<b>Chapitre 4 : Zone 2AU1</b>	<b>73</b>
<b>Chapitre 5 : Zone 2AU2</b>	<b>75</b>
<b>TITRE III - LES ZONES AGRICOLES (A).</b>	<b>77</b>
<b>Chapitre 1 : Zone A</b>	<b>77</b>
<b>TITRE IV - LES ZONES NATURELLES (N).</b>	<b>86</b>
<b>Chapitre 1 : Zone N</b>	<b>86</b>

## TITRE I - LES ZONES URBANISEES (U).

### Chapitre 1 : Zone UA

# Zone UA

#### CARACTERE DE LA ZONE UA :

*Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitations, de services et d'activités commerciales, édifiés, de manière générale en ordre continu.  
Elle correspond au vieux village.*

*Rappels :*

*La zone ou une partie de la zone est concernée :*

- *Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés au plan de zonage réglementaire du PLU et annexés au présent dossier de PLU.*
- *Par des servitudes d'utilité publique dont la liste et la localisation composent le présent dossier de PLU.*

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

##### ARTICLE UA-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations de sol suivantes :

1. Les lotissements industriels.
2. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles indiquées en UA-2.
3. Les dépôts de véhicules.
4. Les garages collectifs de caravanes.
5. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.

6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

## **ARTICLE UA-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.**

Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article UA-1.

Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après.

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
3. Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
4. Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

### *Recommandations :*

*Il existe dans la zone des puits. Ces puits sont des éléments identitaires du territoire, témoins de son histoire, et peuvent être un élément de valorisation à intégrer aux futurs aménagements. Dans ce cadre, il est conseillé d'intégrer ces éléments dans tous les aménagements, sauf impératif technique ou sanitaire.*

*Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.*

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

#### 1. Accès :

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

b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. ...

c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

d) Les constructions destinées à accueillir du public doivent permettre l'accès aux personnes à mobilité réduite, sauf impératif technique ou sanitaire.

#### 2. Voirie :

a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

b) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

c) La sécurité des piétons ainsi que celle des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

### ARTICLE UA-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

#### 1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, toute occupation ou utilisation du sol doit être alimentée en eau potable, par branchement sur réseau collectif de distribution. Tout projet de rénovation ou construction non alimenté en eau par le réseau public et nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine, doit faire l'objet d'une consultation de l'ARS sur les modalités d'alimentation en eau envisagées.

a) pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant la législation en vigueur.

L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

b) pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, il conviendra d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau prise.

c) pour les autres bâtiments publics, l'obtention d'une déclaration d'utilité publique concernant:

- les travaux de dérivation des eaux ;
- l'instauration des périmètres de protection ;
- ainsi que l'autorisation Préfectorale de distribuer de l'eau au public seront nécessaires.

## 2. Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

## 3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## 4. Réseaux Divers – Electricité – Telecom

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux de distribution électrique et télécom doivent être établis en souterrain.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements particuliers doivent l'être également.

## **ARTICLE UA-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

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

Les constructions nouvelles doivent se situer en alignement des voies publiques ou privées ou dans le respect des limites d'implantation des constructions voisines par rapport aux voies publiques ou privées à usage public et aux emprises publiques.

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

1. Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres, à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

2. La création d'une interruption dans la continuité des façades en arrière des parcelles ne peut être autorisée que dans deux cas :

a) le terrain voisin n'est pas construit.

b) Il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative.

La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit alors être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3. Enfin, des bâtiments annexes à l'habitation (garages, abris, locaux techniques...) peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3 mètres de hauteur hors tout, de ne pas excéder 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre, de ne pas excéder 7 mètres de longueur en limites séparatives et de ne pas servir d'habitation.

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

Néant.

## **ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL**

Néant.

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

### 1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### 2. Hauteur relative

a) La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas une fois et demie la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H < 3/2L$ ).

b) Toutefois, si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur ci-dessus définie, l'immeuble à construire peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins.

c) Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

d) Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des limites de retrait obligatoire.

e) Entre deux voies d'inégale largeur ou de niveaux différents, lorsque la distance est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

### 3. Hauteur absolue

a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors-tout 10,5 mètres.

b) Toutefois une adaptation mineure peut être admise en cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

## **ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR**

### 1. Généralités

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

### 2. Façades

Les faux matériaux de placage et de vêture tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques sont interdits.

Les conduits de fumée ne doivent pas être en applique sur les murs de façade.

### 3. Couvertures

Les toits sont obligatoirement couverts en tuile canal de teinte rouge et leurs pentes sont de 25 à 33%.

Les corniches en façade principale donnant sur la voie publique sont obligatoirement maçonnées.

Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne, etc.), ces pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10.

### 4. Terrasses

Les toitures terrasses accessibles sont admises pour les constructions, sous réserve de s'intégrer au bâti environnant, et à condition que leur surface ne dépasse pas le quart de la surface couverte de la construction.

### 5. Ouvertures et percements

Ils doivent être à tendance verticale.

### 6. Clôtures

a) Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent répondre au paragraphe précédent « façades » et au paragraphe suivant "couleurs".

b) La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,30 mètre.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre.

Si les clôtures sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre au dessus du niveau du sol.

### 7. Couleurs

Les teintes des murs de façades, des murs de clôtures et des menuiseries doivent être choisies dans le respect du nuancier déposé en Mairie.

Les couleurs violentes ou criardes sont interdites.

En sus, le blanc est interdit pour les façades.

### 8. Energie renouvelable

Les pentes des toits peuvent être modifiées pour une opération donnée. Toutefois, les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et respecter les dispositions fixées à l'article UA10 ci-avant.



## 9. Antennes et paraboles

Elles seront dissimulées dans les combles, sauf difficultés techniques et après consultation des services compétents de la mairie. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

## 10. Climatiseurs, Pompes à chaleur

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

# **ARTICLE UA-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

## 1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

## 2. Il doit être aménagé ou maintenu

a) Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par tranches de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les places devant être réalisées sur la parcelle.

b) Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-œuvre.

c) Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 10 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.

d) Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel. Dans le cas d'hôtels restaurants, le nombre de places à aménager est décompté comme en matière d'hôtels.

e) Pour les entreprises artisanales ou commerciales une place de stationnement ou de garage pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente ou d'atelier. En outre, les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que des véhicules de la clientèle.

f) Pour les logements locatifs sociaux, ce sont les dispositions du code d'urbanisme qui sont applicables.

g) Pour les établissements recevant du public et pour les activités de toutes sortes, il doit être aménagé des places de stationnement pour les personnes handicapées.

Des conditions différentes seront acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

**3. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement : le constructeur peut s'affranchir de ces obligations**

Si cette dernière obligation de réalisation de places de parking ne peut pas être satisfaite par le constructeur, celui-ci devra s'acquitter des participations prévues aux articles L421-3 et R332-17 à R332-23 du Code de l'urbanisme en cas de non-réalisation d'aires de stationnement (PNRAS).

**ARTICLE UA-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, de préférence par des espèces locales.

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue.

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

**ARTICLE UA-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## Chapitre 2 : zone UB

# Zone UB

### CARACTERE DE LA ZONE UB :

*Il s'agit d'une zone d'habitat dense déjà fortement occupée. Dans cette zone, le groupement des habitations, des commerces et des constructions qui sont le complément naturel de l'habitation doit être maintenu, développé ou créé.*

*Elle comprend en outre des structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.*

*Elle comprend plusieurs sous-secteurs :*

- *le sous-secteur **UBa** qui est un secteur présentant un COS différent du reste de la zone UB.*
- *le sous-secteur **UBc** correspondant à l'ancienne cave coopérative et pour lequel des orientations particulières d'aménagement ont été définies et font partie intégrante du dossier de PLU. Ce secteur présente un COS différent du reste de la zone UB.*

*Rappels :*

*La zone ou une partie de la zone est concernée :*

- *Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés au plan de zonage réglementaire du PLU et annexés au présent dossier de PLU.*
- *Par des servitudes d'utilité publique dont la liste et la localisation composent le présent dossier de PLU.*

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1. Tout bâtiment dans une bande de 25 mètres de profondeur de la rive du Ravin d'En Roudell. Les clôtures peuvent cependant être implantées à 5 mètres minimum de la rive de ce cours d'eau.

Toutefois, ces deux distances pourront être minorées en considération de la topographie des lieux, après avis motivé du service compétent de la Direction Départementale des territoires et de la mer.

2. Les activités destinées à l'activité industrielle.
3. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UB-2.
4. Les dépôts de véhicules.
5. Les garages collectifs de caravanes.
6. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés.
7. L'aménagement des terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
8. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### **ARTICLE UB-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.**

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
3. Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconfort pour la commodité du voisinage.
4. Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
5. Les installations et équipements publics ou de service public.
6. Les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.
7. Les bâtiments annexes à l'habitation autorisés (garages, abris, locaux techniques...) doivent respecter les conditions suivantes :

- ne pas excéder 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre ;
- ne pas servir d'habitation ;
- ne pas dépasser 3 mètres de hauteur hors tout ;
- en cas d'implantation en limites séparatives, ne pas excéder 7 mètres de longueur.

8. L'ouverture à l'urbanisation du sous-secteur UBc est conditionnée par la réalisation d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble respectant les orientations particulières d'aménagement définies et composant le présent dossier de PLU.

#### *Recommandations :*

*Il existe dans la zone des puits. Ces puits sont des éléments identitaires du territoire, témoins de son histoire, et peuvent être un élément de valorisation à intégrer aux futurs aménagements. Dans ce cadre, il est conseillé d'intégrer ces éléments dans tous les aménagements, sauf impératif technique ou sanitaire.*

*Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.*

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

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

#### 1. Accès :

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. ...
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.
- d) Si les constructions publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

## 2. Voirie :

a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

b) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

c) La sécurité des piétons ainsi que celle des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

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

### 1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, toute occupation ou utilisation du sol doit être alimentée en eau potable, par branchement sur réseau collectif de distribution, soit par captage, forage ou puits particuliers. Tout projet de rénovation ou construction non alimenté en eau par le réseau public et nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine, doit faire l'objet d'une consultation de l'ARS sur les modalités d'alimentation en eau envisagées.

1. pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant la législation en vigueur.

L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

2. pour les autres bâtiments publics, l'obtention d'une déclaration d'utilité publique concernant:

- les travaux de dérivation des eaux ;
- l'instauration des périmètres de protection ;
- ainsi que l'autorisation Préfectorale de distribuer de l'eau au public seront nécessaires.

### 2. Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

### 3. Eaux pluviales :

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 4. Réseaux divers, électricité, télécom :

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

## **ARTICLE UB-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

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

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

2. Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

3. Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors d'opérations d'aménagement d'ensemble, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

Des conditions différentes seront acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L > H/2$ ).

2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées lors d'opérations d'aménagement d'ensemble, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.
3. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.
4. Les bâtiments annexes à l'habitation (garages, abris, locaux techniques...) peuvent être édifiées sur les limites séparatives de ne pas excéder 7 mètres de longueur en limites séparatives.
5. Le long du ravin d'en Roudell, les constructions et bâtiments annexes doivent être implantés à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres depuis la limite de la parcelle bordant le ravin, de manière à faciliter l'accès aux berges par le service d'entretien du ravin.

Des conditions différentes seront acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

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

1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres ( $L > H+H'/2$ ).
2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

Des conditions différentes seront acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

#### **ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL.**

Néant.



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

### 1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### 2. Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H < L$ ).

### 3. Hauteur absolue

a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder :

- 8 mètres hors-tout en zones UB et UBa ;
- 9 mètres hors-tout en zone UBc.

b) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel. Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

c) Les bâtiments annexes à l'habitation autorisés (garages, abris, locaux techniques...) ne peuvent dépasser 3 mètres de hauteur hors tout.

Des conditions différentes seront acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

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

### 1. Généralités

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

Toutefois, il est admis de déroger à certaines de ces dispositions en proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture prenant en compte les préoccupations environnementales ou les impératifs du

développement durable (utilisation du bois, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, énergie renouvelable...).

Néanmoins, le choix d'un parti architectural original ou novateur n'empêche pas pour autant l'impérieuse intégration des constructions et bâtiments sur leur terrain d'implantation, dans leur environnement naturel, paysager et urbain.

## 2. Façades

Les faux matériaux de placage et de vêture tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques sont interdits.

Le bardage bois est autorisé en façade.

Les conduits de fumée ne doivent pas être en applique sur les murs de façade.

## 3. Couvertures

Les toits sont obligatoirement couverts en tuile canal ou en tuile à emboîtement grandes ondes, de terre cuite rouge et leurs pentes sont de 25 à 33%.

Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne, etc.), ces pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10.

## 4. Terrasses

Les toitures terrasses accessibles sont admises pour les constructions, sous réserve de s'intégrer au bâti environnant, et à condition que leur surface ne dépasse pas le quart de la surface couverte de la construction.

## 5. Clôtures

a) Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent répondre au paragraphe précédent « façades » et au paragraphe suivant « couleurs ».

b) La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,30 mètre.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre.

Si les clôtures sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre au-dessus du niveau du sol.

Le long du ravin d'en Roudell, les clôtures doivent être obligatoirement sur mur bahut d'une hauteur n'excédant pas 0,20 mètre au-dessus du niveau du sol, de manière à faciliter l'écoulement des eaux.

## 6. Couleurs

Les teintes des murs de façades, des murs de clôtures et des menuiseries doivent être choisies dans le respect du nuancier déposé en Mairie.

Les couleurs violentes ou criardes sont interdites.  
En sus, le blanc est interdit pour les façades.

#### 7. Energie renouvelable

Les pentes des toits peuvent être modifiées pour une opération donnée. Toutefois, les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et respecter les dispositions fixées à l'article UB10 ci-avant.

#### 8. Antennes et paraboles

Elles seront dissimulées dans les combles, sauf difficultés techniques et après consultation des services compétents de la mairie. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

#### 9. Climatiseurs, Pompes à chaleur

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

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

#### 1. Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

#### 2. Il doit être aménagé ou maintenu :

a) Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par tranches de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les places devant être réalisées sur la parcelle.

b) Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-œuvre.

c) Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 10 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.

d) Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel. Dans le cas d'hôtels restaurants, le nombre de places à aménager est décompté comme en matière d'hôtels.

e) Pour les entreprises artisanales ou commerciales une place de stationnement ou de garage pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente ou d'atelier. En outre, les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que des véhicules de la clientèle.

f) Pour les logements locatifs sociaux, ce sont les dispositions du code d'urbanisme qui sont applicables.

g) Pour les établissements recevant du public et pour les activités de toutes sortes, il doit être aménagé des places de stationnement pour les personnes handicapées.

Des conditions différentes seront acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

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

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, de préférence par des espèces locales.

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue.

Des conditions différentes seront acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

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

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

1. Le C.O.S. applicable à la zone UB est fixé à 0,40.
2. Il est porté à 0,20 dans le secteur UBa.
3. Il est porté à 0,50 dans le secteur UBc.
4. Il n'est pas fixé de C.O.S. en cas de restauration de bâtiments existants antérieurement à la date d'approbation du présent PLU lorsque ces restaurations sont destinées à permettre l'aménagement de commerces ou de bureaux.
5. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.
6. Des conditions différentes seront acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

## Chapitre 3 : zone UD

# Zone UD

### CARACTERE DE LA ZONE UD :

*Il s'agit d'une zone d'activités spécialisées correspondant à l'aire autoroutière.*

*Rappels :*

*La zone ou une partie de la zone est concernée :*

- *Par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre entraînant des dispositions particulières sur les nouvelles constructions (isolement acoustique...).*
- *Par des servitudes d'utilité publique dont la liste et la localisation composent le présent dossier de PLU.*

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### ARTICLE UD-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

1. Les habitations de toute nature autres que celles visées à l'article UD-2.
2. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UD-2.
3. Les dépôts de véhicules.
4. Les établissements et équipements d'enseignements, de santé, administratifs, socioculturels et sportifs.
5. Les garages collectifs de caravanes.
6. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés.
7. L'aménagement des terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
8. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
9. Les villages de vacances.

10. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
11. Le défrichement dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer.

## **ARTICLES UD-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES**

1. Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est strictement nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone.
2. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
4. Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
5. Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

### *Recommandations :*

*Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.*

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

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

#### 1. Accès :

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

- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis de services compétents.
- d) Si les constructions publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

## 2. Voirie :

- a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- b) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
- c) La sécurité des piétons ainsi que celle des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

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

### 1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, toute occupation ou utilisation du sol doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution, soit par captage, forage ou puits particuliers. Tout projet de rénovation ou construction non alimenté en eau par le réseau public et nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine, doit faire l'objet d'une consultation de l'ARS sur les modalités d'alimentation en eau envisagées.

- a) pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant la législation en vigueur.

L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

- b) pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, il conviendra d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau prise.
- c) pour les autres bâtiments publics, l'obtention d'une déclaration d'utilité concernant:
  - les travaux de dérivation des eaux ;
  - l'instauration des périmètres de protection ;
  - ainsi que l'autorisation Préfectorale de distribuer de l'eau au public seront nécessaires.

Tout prélèvement, puits, forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit être déclaré au Maire.

## 2. Assainissement :

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

## 3. Eaux pluviales :

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## 4. Réseaux divers – Electricité – Telecom :

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

## **ARTICLE UD-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

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

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Cette distance est portée à 50 mètres de l'alignement de l'Autoroute A9 et à 35 mètres de l'alignement de la R900 et de son futur élargissement, et 12 mètres de l'axe de la voie ferrée.

2. Des conditions différentes peuvent être acceptées le long des voies intérieures de l'aire autoroutière, afin d'améliorer l'intégration dans le site des opérations susceptibles d'être admises et leur composition générale.



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

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L > H/2$ ).
2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées à l'intérieur de l'aire autoroutière, afin d'améliorer l'intégration dans le site des opérations susceptibles d'être admises et leur composition générale.

## **ARTICLE UD-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Néant.

## **ARTICLE UD-9 : EMPRISE AU SOL**

Néant.

## **ARTICLE UD-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### 1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### 2. Hauteur relative :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H < L$ ).

### 3. Hauteur absolue :

- a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors-tout 10,5 mètres.
- b) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel. Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

- c) Il est toutefois accepté de dépasser cette hauteur absolue pour les éléments producteurs d'énergie renouvelable. Dans cet unique cas, la hauteur peut atteindre 12 mètres au maximum.

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

### 1. Généralités

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

Toutefois, il est admis de déroger à certaines de ces dispositions en proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture prenant en compte les préoccupations environnementales ou les impératifs du développement durable (utilisation du bois, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, énergie renouvelable...).

Néanmoins, le choix d'un parti architectural original ou novateur n'empêche pas pour autant l'impérieuse intégration des constructions et bâtiments sur leur terrain d'implantation, dans leur environnement naturel, paysager et urbain.

### 2. Façades

Les faux matériaux de placage et de vêture tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques sont interdits.

Le bardage bois est autorisé en façade.

Les conduits de fumée ne doivent pas être en applique sur les murs de façade.

### 3. Couvertures

Les toits sont obligatoirement couverts en tuile canal ou tuile à emboîtement grande onde, de terre cuite rouge et leurs pentes sont de 25 à 33%.

Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne, etc ...), ces pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10.

### 4. Terrasses

Les toitures terrasses accessibles sont admises pour les constructions, sous réserve de s'intégrer au bâti environnant, et à condition que leur surface ne dépasse pas le quart de la surface couverte de la construction.

## 5. Clôtures

a) Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent répondre au paragraphe précédent « façades » et au paragraphe suivant « couleurs ».

b) La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,30 mètre.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre.

Si les clôtures sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre au dessus du niveau du sol.

## 6. Couleurs

Les teintes des murs de façades, des murs de clôtures et des menuiseries doivent être choisies dans le respect du nuancier déposé en Mairie.

Les couleurs violentes ou criardes sont interdites.

En sus, le blanc est interdit pour les façades.

## 7. Energie renouvelable

Les pentes des toits peuvent être modifiées pour une opération donnée. Toutefois, les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et respecter les dispositions fixées à l'article UD-10 ci-avant.

Seuls les éléments producteurs d'énergie renouvelable fonctionnant avec l'énergie naturelle du vent peuvent être implantés en dehors des bâtiments existants.

## 8. Antennes et paraboles

Elles seront dissimulées dans les combles, sauf difficultés techniques et après consultation des services compétents de la mairie. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

## 9. Climatiseurs, Pompes à chaleur

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

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

### 1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

### 2. Il doit être aménagé

- a) Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par tranches de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les places devant être réalisées sur la parcelle.
- b) Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-œuvre.
- c) Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 10 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.
- d) Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel. Dans le cas d'hôtels restaurants, le nombre de places à aménager est décompté comme en matière d'hôtels.
- e) Pour les entreprises artisanales ou commerciales : une place de stationnement ou de garage pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente ou d'atelier. En outre, les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que des véhicules de la clientèle.
- f) Pour les établissements recevant du public et pour les activités de toutes sortes, il doit être aménagé des places de stationnement pour les personnes handicapées.

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

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, de préférence par des espèces locales.

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue.

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

### **ARTICLE UD-14 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

1. Le C.O.S. applicable à la zone UD est fixé à 0,30.
2. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

## Chapitre 4 : zone UE

# Zone UE

### CARACTERE DE LA ZONE UE :

*Il s'agit d'une zone destinée à recevoir l'implantation d'activités artisanales.*

*Rappels :*

*La zone ou une partie de la zone est concernée :*

- *Par des servitudes d'utilité publique dont la liste et la localisation composent le présent dossier de PLU.*

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### ARTICLE UE-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

1. Tout type de construction à usage d'habitation.
2. Les constructions à usage d'activités industrielles.
3. Les établissements d'enseignements, de santé, sociaux, culturels, sportifs, et administratifs.
4. Les garages collectifs de caravanes.
5. Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé.
6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des y compris les terrains réservés à la réception exclusives des caravanes.
7. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
8. Les installations touristiques, les hôtels, motels, restaurants.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

**ARTICLES UE-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES**

1. Les constructions à destination artisanale sous réserve que les nuisances engendrées soient compatibles avec les occupations environnantes.
2. Les installations et équipements publics ou de service public.
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.

*Recommandations :*

*Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.*

**SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE UE-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****1. Accès :**

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.
- d) Si les constructions publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

**2. Voirie :**

- a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

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

Lorsque l'impasse est situé en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

c) La sécurité des piétons ainsi que celle des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

## ARTICLE UE-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, toute occupation ou utilisation du sol doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution, soit par captage, forage ou puits particuliers. Tout projet de rénovation ou construction non alimenté en eau par le réseau public et nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine, doit faire l'objet d'une consultation de l'ARS sur les modalités d'alimentation en eau envisagées.

a) pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant la législation en vigueur.

L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

b) pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, il conviendra d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau prise.

c) pour les autres bâtiments publics, l'obtention d'une déclaration d'utilité publique concernant:

- les travaux de dérivation des eaux ;
- l'instauration des périmètres de protection ;
- ainsi que l'autorisation Préfectorale de distribuer de l'eau au public seront nécessaires.

Tout prélèvement, puits, forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit être déclaré au Maire.

### 2. Assainissement :

a) Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

b) Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

### 3. Eaux pluviales :

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 4. Réseaux divers –Electricité – Telecom :

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

## **ARTICLE UE-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

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

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres. Cette distance est portée à 10 mètres de l'axe de la RD 40a et 12 mètres de l'axe de la voie ferrée.
2. Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.
3. Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors d'opérations d'aménagement d'ensemble, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

Des conditions différentes seront acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.



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

1. Si les bâtiments ne se jouxtent pas sur la limite séparative, alors la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L > H/2$ ).
2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées lors d'opérations d'aménagement d'ensemble, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.
3. Des conditions différentes peuvent également être acceptées lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

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

Néant.

## **ARTICLE UE-9 : EMPRISE AU SOL**

Néant.

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

### 1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### 2. Hauteur relative :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H < L$ ).

### 3. Hauteur absolue :

- a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors-tout :
  - 8 mètres.

- la hauteur des bâtiments existants susceptibles d'être réaménagés.

b) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel. Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

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

### 1. Généralités :

Les constructions et aménagements ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants et des sites.

Toutefois, il est admis de déroger à certaines de ces dispositions en proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture prenant en compte les préoccupations environnementales ou les impératifs du développement durable (utilisation du bois, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, énergie renouvelable...).

Néanmoins, le choix d'un parti architectural original ou novateur n'empêche pas pour autant l'impérieuse intégration des constructions et bâtiments sur leur terrain d'implantation, dans leur environnement naturel, paysager et urbain.

### 2. Façades :

Les faux matériaux de placage et de vêture tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques sont interdits.

Le bardage bois est autorisé en façade.

Les conduits de fumée ne doivent pas être en applique sur les murs de façade.

### 3. Couvertures :

Dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne, etc.), ces pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10.

Le faîtage doit être aligné par rapport à la voie principale.

### 4. Terrasses :

Les toitures terrasses accessibles sont admises pour les constructions, sous réserve de s'intégrer au bâti environnant, et à condition que leur surface ne dépasse pas le quart de la surface couverte de la construction.

## 5. Clôtures

a) Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent répondre au paragraphe précédent « façades » et au paragraphe suivant « couleurs ».

b) La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 2,20 mètres.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 2,20 mètres.

Si les clôtures sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 1,30 mètre au-dessus du niveau du sol.

## 6. Couleurs

Les teintes des murs de façades, des murs de clôtures et des menuiseries doivent être choisies dans le respect du nuancier déposé en Mairie.

Les couleurs violentes ou criardes sont interdites.

En sus, le blanc est interdit pour les façades.

## 7. Energie renouvelable

Les pentes des toits peuvent être modifiées pour une opération donnée. Toutefois, les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et respecter les dispositions fixées à l'article UE10 ci-avant.

## 8. Antennes et paraboles

Elles seront dissimulées dans les combles, sauf difficultés techniques et après consultation des services compétents de la mairie. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

## 9. Climatiseurs, Pompes à chaleur

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

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

## 1. Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

## 2. Il doit être aménagé :

- a) Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement ou de garage pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-œuvre.
- b) Pour les entreprises artisanales ou commerciales : une place de stationnement ou de garage pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente ou d'atelier. En outre, les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que des véhicules de la clientèle.
- c) Pour les établissements recevant du public et pour les activités de toutes sortes, il doit être aménagé des places de stationnement pour les personnes handicapées.

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

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, de préférence par des espèces locales.

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue.

Les limites de terrains aménagés, y compris celles sur voies, doivent être doublées d'une haie de végétation à feuillage persistant.

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

#### **ARTICLE UE-14 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

1. Le C.O.S. applicable à la zone UE est fixé à 0,60.
2. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les bâtiments susceptibles d'être réaménagés dans la zone UE. Les possibilités d'occupation du sol sont alors fixées par le volume initial du bâtiment, qui ne peut être dépassé.
3. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

## Chapitre 5 : zone US

# Zone US

### CARACTERE DE LA ZONE US :

*Il s'agit d'une zone destinée à recevoir l'implantation d'équipements publics, de loisirs, sportifs, culturels, socioculturels.*

*Rappels :*

*La zone ou une partie de la zone est concernée :*

- *Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés au plan de zonage réglementaire du PLU et annexés au présent dossier de PLU.*

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### ARTICLE US-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

1. Toutes constructions ou installations autres que celles liées au fonctionnement des activités de la zone.
2. Tout type de construction à usage d'habitation.
3. Les constructions à usage d'activités industrielles.
4. Les constructions à usage d'activités économiques et artisanales.
5. Les garages collectifs de caravanes.
6. Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé.
7. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des y compris les terrains réservés à la réception exclusives des caravanes.
8. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
9. Les installations touristiques, les hôtels, motels, restaurants.
10. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

**ARTICLES US-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES**

1. Les installations et aménagements d'équipements publics, de loisirs, sportifs, culturels, socioculturels.
2. Les ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
3. Les constructions, agrandissements et aménagements, sous réserve qu'ils soient liées à des équipements publics existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au PLU, ou nécessités par le fonctionnement ultérieur à la zone.
4. Les travaux et équipements nécessaires à la défense contre l'incendie, et à la protection contre les inondations.
5. Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone, ou à des aménagements paysagers, ou à des aménagements hydrauliques, ou à des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public

*Recommandations :*

*Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.*

**SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE US-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****1. Accès :**

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.
- d) Si les constructions publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des

véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

## 2. Voirie :

a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

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

Lorsque l'impasse est situé en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

c) La sécurité des piétons ainsi que celle des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

## **ARTICLE US-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, toute occupation ou utilisation du sol doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution, soit par captage, forage ou puits particuliers. Tout projet de rénovation ou construction non alimenté en eau par le réseau public et nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine, doit faire l'objet d'une consultation de l'ARS sur les modalités d'alimentation en eau envisagées.

Pour les autres bâtiments publics, l'obtention d'une déclaration d'utilité publique concernant:

- les travaux de dérivation des eaux ;
- l'instauration des périmètres de protection ;
- ainsi que l'autorisation Préfectorale de distribuer de l'eau au public seront nécessaires.

### 2. Assainissement :

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation peut évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions et textes en vigueur.

b) Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

### 3. Eaux pluviales :

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 4. Réseaux divers –Electricité – Telecom :

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

## **ARTICLE US-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

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

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres. Cette distance est portée à 25 mètres de l'axe de la RD 40 et à 10 mètres de l'axe de la RD 40b.

2. Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

3. Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors d'opérations d'aménagement d'ensemble, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

Des conditions différentes seront acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.



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

1. Si les bâtiments ne se jouxtent pas sur la limite séparative, alors la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L > H/2$ ).

2. Des conditions différentes peuvent également être acceptées lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

## **ARTICLE US-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Néant.

## **ARTICLE US-9 : EMPRISE AU SOL**

Néant.

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

### 1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### 2. Hauteur relative :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H < L$ ).

### 3. Hauteur absolue :

a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors-tout 8 mètres.

b) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel. Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

Des conditions différentes seront acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

## **ARTICLE US-11 : ASPECT EXTERIEUR**

### 1. Généralités :

Les constructions et aménagements ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants et des sites.

Toutefois, il est admis de déroger à certaines de ces dispositions en proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture prenant en compte les préoccupations environnementales ou les impératifs du développement durable (utilisation du bois, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, énergie renouvelable...).

Néanmoins, le choix d'un parti architectural original ou novateur n'empêche pas pour autant l'impérieuse intégration des constructions et bâtiments sur leur terrain d'implantation, dans leur environnement naturel, paysager et urbain.

### 2. Façades :

Les faux matériaux de placage et de vêture tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques sont interdits.

Le bardage bois est autorisé en façade.

Les conduits de fumée ne doivent pas être en applique sur les murs de façade.

### 3. Couvertures :

Dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne, etc.), ces pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10.

Le faîtage doit être aligné par rapport à la voie principale.

### 4. Terrasses :

Les toitures terrasses accessibles sont admises pour les constructions, sous réserve de s'intégrer au bâti environnant, et à condition que leur surface ne dépasse pas le quart de la surface couverte de la construction.

## 5. Clôtures

a) Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent répondre au paragraphe précédent « façades » et au paragraphe suivant « couleurs ».

b) La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 2,20 mètres.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 2,20 mètres.

Si les clôtures sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 1,30 mètre au-dessus du niveau du sol.

## 6. Couleurs

Les teintes des murs de façades, des murs de clôtures et des menuiseries doivent être choisies dans le respect du nuancier déposé en Mairie.

Les couleurs violentes ou criardes sont interdites.

En sus, le blanc est interdit pour les façades.

## 7. Energie renouvelable

Les pentes des toits peuvent être modifiées pour une opération donnée. Toutefois, les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et respecter les dispositions fixées à l'article US10 ci-avant.

## 8. Antennes et paraboles

Elles seront dissimulées dans les combles, sauf difficultés techniques et après consultation des services compétents de la mairie. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

## 9. Climatiseurs, Pompes à chaleur

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

# **ARTICLE US-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

## 1. Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

2. Il doit être aménagé :

Pour les établissements recevant du public et pour les activités de toutes sortes, il doit être aménagé des places de stationnement pour les personnes handicapées.

**ARTICLE US-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, de préférence par des espèces locales.

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue.

**SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE US-14 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

**TITRE II - LES ZONES A URBANISER (AU).****Chapitre 1 : Zone 1AU1****Zone 1AU1****CARACTERE DE LA ZONE 1AU1 :**

*Cette zone immédiatement ouverte à l'urbanisation est destinée à recevoir une urbanisation à dominante d'habitat individuel, semi-collectif ou collectif.*

*La zone 1AU1 désigne les secteurs partiellement urbanisés et pour lesquels les réseaux ne sont pas suffisants ou totalement existants. Leur urbanisation sera réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements.*

**SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 1AU1-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation industrielle.
2. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 1AU1-2.
3. Les dépôts de véhicules.
4. Les garages collectifs de caravanes.
5. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés.
6. L'aménagement des terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
9. Tout type d'annexe à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU1-2.

**ARTICLE 1AU1-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES**

Les équipements publics nécessaires à sa desserte directe doivent effectivement être réalisés. Cette zone immédiatement ouverte à l'urbanisation est destinée à recevoir à court terme une urbanisation à dominante d'habitat, individuel, semi-collectif ou collectif, après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées, au fur et à mesure de l'amenée des réseaux et de leur suffisance.

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
3. Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
4. Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
5. Les installations et équipements publics ou de service public.
6. Les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.
7. Les bâtiments annexes à l'habitation autorisés (abris, locaux techniques...), hors garage, doivent respecter les conditions suivantes :
  - ne pas excéder 10 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre ;
  - ne pas servir d'habitation ;
  - ne pas dépasser 3 mètres de hauteur hors-tout ;
  - en cas d'implantation en limites séparatives, ne pas excéder 4 mètres de longueur en limites séparatives.

*Recommandations :*

*Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.*

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE 1AU1-3 : ACCES ET VOIRIE

#### 1. Accès :

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.
- d) Si les constructions publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

#### 2. Voirie :

- a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- b) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
- c) La sécurité des piétons ainsi que celle des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

### ARTICLE 1AU1-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, toute occupation ou utilisation du sol doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution, soit par captage, forage ou puits particuliers. Tout projet de rénovation ou construction non alimenté en eau par le réseau public et nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine, doit faire l'objet d'une consultation de l'ARS sur les modalités d'alimentation en eau envisagées.

- a) pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant la législation en vigueur.

L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

b) pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, il conviendra d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau prise.

c) pour les autres bâtiments publics, l'obtention d'une déclaration d'utilité concernant:

- les travaux de dérivation des eaux ;
- l'instauration des périmètres de protection ;
- ainsi que l'autorisation Préfectorale de distribuer de l'eau au public seront nécessaires.

Tout prélèvement, puits, forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit être déclaré au Maire.

## 2. Assainissement :

L'assainissement des eaux usées devra être réalisé par des dispositifs autonomes conformes à la réglementation en vigueur.

## 3. Eaux pluviales :

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## 4. Réseaux divers, électricité, télécom :

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

## **ARTICLE 1AU1-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

## **ARTICLE 1AU1-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVES :**

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.



2. Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

3. Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors d'opérations d'aménagement d'ensemble, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

#### **ARTICLE 1AU1-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L > H/2$ ).

2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées lors d'opérations d'aménagement d'ensemble, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.

3. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

4. Les bâtiments annexes à l'habitation (garages, abris, locaux techniques...) peuvent être édifiées sur les limites séparatives de ne pas excéder 4 mètres de longueur en limites séparatives.

#### **ARTICLE 1AU1-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres ( $L > H+H'/2$ ).

2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

#### **ARTICLE 1AU1-9 : EMPRISE AU SOL**

Néant.

## ARTICLE 1AU1-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### 2. Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H < L$ ).

### 3. Hauteur absolue

a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder :

- 3,00 mètres à l'égout du toit pour les constructions en rez-de-chaussée ;
- 6,00 mètres à l'égout du toit pour les constructions en R+1 ;
- 9,00 mètres à l'égout du toit pour les constructions en R+2 ;

sans excéder 12 mètres au faîtage.

b) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel. Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

c) Les bâtiments annexes à l'habitation autorisés (garages, abris, locaux techniques...) ne peuvent dépasser 3 mètres de hauteur hors tout.

## ARTICLE 1AU1-11 : ASPECT EXTERIEUR

### 1. Généralités

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

Toutefois, il est admis de déroger à certaines de ces dispositions en proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture prenant en compte les préoccupations environnementales ou les impératifs du

développement durable (utilisation du bois, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, énergie renouvelable...).

Néanmoins, le choix d'un parti architectural original ou novateur n'empêche pas pour autant l'impérieuse intégration des constructions et bâtiments sur leur terrain d'implantation, dans leur environnement naturel, paysager et urbain.

## 2. Façades

Les faux matériaux de placage ou de vêture tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques sont interdits.

Le bardage bois est autorisé en façade.

Les conduits de fumée ne doivent pas être en applique sur les murs de façade.

## 3. Couvertures

Les toits en pente sont couverts en tuile canal ou en tuile à emboîtement grandes ondes, de terre cuite rouge et leurs pentes sont de 25 à 33%.

Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne, etc.), ces pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10.

Les toitures terrasses sont autorisées. Dans ce cas, la membrane d'étanchéité ne doit pas rester nue (gravier, etc.).

## 4. Terrasses

Les toitures terrasses accessibles sont admises pour les constructions, sous réserve de s'intégrer au bâti environnant, et à condition que leur surface ne dépasse pas le quart de la surface couverte de la construction.

## 5. Clôtures

a) Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent répondre au paragraphe précédent « façades » et au paragraphe suivant « couleurs ».

b) La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,30 mètre.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre.

Si les clôtures sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre au-dessus du niveau du sol.

## 6. Couleurs

Les teintes des murs de façades, des murs de clôtures et des menuiseries doivent être choisies dans le respect du nuancier déposé en Mairie.

Les couleurs violentes ou criardes sont interdites.

En sus, le blanc est interdit pour les façades.

## 7. Energie renouvelable

Les pentes des toits peuvent être modifiées pour une opération donnée. Toutefois, les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et respecter les dispositions fixées à l'article UB10 ci-avant.

## 8. Antennes et paraboles

Elles seront dissimulées dans les combles, sauf difficultés techniques et après consultation des services compétents de la mairie. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

## 9. Climatiseurs, Pompes à chaleur

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

# ARTICLE 1AU1-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

## 1. Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

## 2. Il doit être aménagé ou maintenu :

a) Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par tranches de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les places devant être réalisées sur la parcelle.

b) Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-œuvre.

c) Pour les logements locatifs sociaux, ce sont les dispositions du code l'urbanisme qui sont applicables.

d) Pour les établissements recevant du public et pour les activités de toutes sortes, il doit être aménagé des places de stationnement pour les personnes handicapées.

Des conditions différentes seront acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

### **ARTICLE 1AU1-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, de préférence par des espèces locales.

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue.

Des conditions différentes seront acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

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

#### **ARTICLE 1AU1-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

1. Le C.O.S. applicable à la zone 1AU1 est fixé à 0,20.
2. Il n'est pas fixé de C.O.S. en cas de restauration de bâtiments existants antérieurement à la date d'approbation du présent PLU lorsque ces restaurations sont destinées à permettre l'aménagement de commerces ou de bureaux.
3. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.
4. Des conditions différentes seront acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

## Chapitre 2 : Zone 1AU2

# Zone 1AU2

### **CARACTERE DE LA ZONE 1AU2 :**

*Cette zone immédiatement ouverte à l'urbanisation est destinée à recevoir une urbanisation à dominante d'habitat individuel, semi-collectif ou collectif.*

*La zone 1AU2 désigne la zone de Versailles. Dans la zone 1AU2, l'urbanisation est conditionnée par une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble respectant les orientations particulières d'aménagement produites et composant le présent dossier de PLU.*

*Rappels :*

*La zone ou une partie de la zone est concernée :*

- *Par des servitudes d'utilité publique dont la liste et la localisation composent le présent dossier de PLU.*

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

#### **ARTICLE 1AU2-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Tout bâtiment dans une bande de 25 mètres de profondeur de la rive du Ravin d'En Roudell. Les clôtures peuvent cependant être implantées à 5 mètres minimum de la rive de ce cours d'eau.  
Toutefois, ces deux distances pourront être minorées en considération de la topographie des lieux, après avis motivé du service compétent de la Direction Départementale de l'Équipement.
2. Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation industrielle.
3. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 1AU2-2.
4. Les dépôts de véhicules.
5. Les garages collectifs de caravanes.
6. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés.

7. L'aménagement des terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
8. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
10. Tout type d'annexe à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU2-2.

## **ARTICLE 1AU2-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES**

Cette zone immédiatement ouverte à l'urbanisation est destinée à recevoir une urbanisation à dominante d'habitat, individuel, semi-collectif ou collectif, et pour lesquelles les réseaux ne sont pas suffisants ou totalement existants.

1. L'urbanisation de la zone 1AU2 Versalles est conditionnée par une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble respectant les orientations particulières d'aménagement produites et composant le présent dossier de PLU.
2. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
4. Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
5. Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
6. Les installations et équipements publics ou de service public.
7. Les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.
8. Les bâtiments annexes à l'habitation autorisés (abris, locaux techniques...), hors garage, doivent respecter les conditions suivantes :
  - ne pas excéder 10 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre ;
  - ne pas servir d'habitation ;

- ne pas dépasser 3 mètres de hauteur hors-tout ;
- en cas d'implantation en limites séparatives, ne pas excéder 4 mètres de longueur en limites séparatives.

#### *Recommandations :*

*Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.*

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE 1AU2-3 : ACCES ET VOIRIE**

#### 1. Accès :

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.
- d) Si les constructions publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

#### 2. Voirie :

- a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- b) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
- c) La sécurité des piétons ainsi que celle des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.



## **ARTICLE 1AU2-4 : DESSERTES PAR LES RESEAUX**

### 1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, toute occupation ou utilisation du sol doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution, soit par captage, forage ou puits particuliers. Tout projet de rénovation ou construction non alimenté en eau par le réseau public et nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine, doit faire l'objet d'une consultation de l'ARS sur les modalités d'alimentation en eau envisagées.

a) pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant la législation en vigueur.

L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

b) pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, il conviendra d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau prise.

c) pour les autres bâtiments publics, l'obtention d'une déclaration d'utilité concernant:

- les travaux de dérivation des eaux ;
- l'instauration des périmètres de protection ;
- ainsi que l'autorisation Préfectorale de distribuer de l'eau au public seront nécessaires.

Tout prélèvement, puits, forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit être déclaré au Maire.

### 2. Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

### 3. Eaux pluviales :

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 4. Réseaux divers, électricité, télécom :

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

## **ARTICLE 1AU2-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

## **ARTICLE 1AU2-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVES :**

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

2. Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

3. Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors d'opérations d'aménagement d'ensemble, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

## **ARTICLE 1AU2-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L > H/2$ ).

2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées lors d'opérations d'aménagement d'ensemble, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.

3. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

4. Les bâtiments annexes à l'habitation (garages, abris, locaux techniques...) peuvent être édifiées sur les limites séparatives de ne pas excéder 4 mètres de longueur en limites séparatives.

5. Le long du ravin d'en Roudell, les constructions et bâtiments annexes doivent être implantés à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres depuis la limite de la parcelle bordant le ravin, de manière à faciliter l'accès aux berges par le service d'entretien du ravin.

## **ARTICLE 1AU2-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres ( $L > H+H'/2$ ).

2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

## **ARTICLE 1AU2-9 : EMPRISE AU SOL**

Néant.

## **ARTICLE 1AU2-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### 1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### 2. Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H < L$ ).

### 3. Hauteur absolue

a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder :

- 3,00 mètres à l'égout du toit pour les constructions en rez-de-chaussée ;
- 6,00 mètres à l'égout du toit pour les constructions en R+1 ;
- 9,00 mètres à l'égout du toit pour les constructions en R+2 ;

sans excéder 12 mètres au faîtage.

b) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel. Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

c) Les bâtiments annexes à l'habitation autorisés (garages, abris, locaux techniques...) ne peuvent dépasser 3 mètres de hauteur hors tout.

## **ARTICLE 1AU2-11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **1. Généralités**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

Toutefois, il est admis de déroger à certaines de ces dispositions en proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture prenant en compte les préoccupations environnementales ou les impératifs du développement durable (utilisation du bois, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, énergie renouvelable...).

Néanmoins, le choix d'un parti architectural original ou novateur n'empêche pas pour autant l'impérieuse intégration des constructions et bâtiments sur leur terrain d'implantation, dans leur environnement naturel, paysager et urbain.

### **2. Façades**

Les faux matériaux de placage ou de vêture tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques sont interdits.

Le bardage bois est autorisé en façade.

Les conduits de fumée ne doivent pas être en applique sur les murs de façade.

### **3. Couvertures**

Les toits en pente sont couverts en tuile canal ou en tuile à emboîtement grandes ondes, de terre cuite rouge et leurs pentes sont de 25 à 33%.

Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne, etc.), ces pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10.

Les toitures terrasses sont autorisées. Dans ce cas, la membrane d'étanchéité ne doit pas rester nue (gravier, etc.).

### **4. Terrasses**

Les toitures terrasses accessibles sont admises pour les constructions, sous réserve de s'intégrer au bâti environnant, et à condition que leur surface ne dépasse pas le quart de la surface couverte de la construction.

## 5. Clôtures

a) Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent répondre au paragraphe précédent « façades » et au paragraphe suivant « couleurs ».

b) La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,30 mètre.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre.

Si les clôtures sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre au-dessus du niveau du sol.

Le long du ravin d'en Roudell, les clôtures doivent être obligatoirement sur mur bahut d'une hauteur n'excédant pas 0,20 mètre au-dessus du niveau du sol, de manière à faciliter l'écoulement des eaux.

## 6. Couleurs

Les teintes des murs de façades, des murs de clôtures et des menuiseries doivent être choisies dans le respect du nuancier déposé en Mairie.

Les couleurs violentes ou criardes sont interdites.

En sus, le blanc est interdit pour les façades.

## 7. Energie renouvelable

Les pentes des toits peuvent être modifiées pour une opération donnée. Toutefois, les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et respecter les dispositions fixées à l'article UB10 ci-avant.

## 8. Antennes et paraboles

Elles seront dissimulées dans les combles, sauf difficultés techniques et après consultation des services compétents de la mairie. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

## 9. Climatiseurs, Pompes à chaleur

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

## **ARTICLE 1AU2-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### 1. Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

### 2. Il doit être aménagé ou maintenu :

a) Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par tranches de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les places devant être réalisées sur la parcelle.

b) Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-œuvre.

c) Pour les logements locatifs sociaux, ce sont les dispositions du code d'urbanisme qui sont applicables.

d) Pour les établissements recevant du public et pour les activités de toutes sortes, il doit être aménagé des places de stationnement pour les personnes handicapées.

Des conditions différentes seront acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

## **ARTICLE 1AU2-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, de préférence par des espèces locales.

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue.

Des conditions différentes seront acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

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

### **ARTICLE 1AU2-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

1. Le C.O.S. applicable à la zone 1AU2 est fixé à 0,40.
2. Il n'est pas fixé de C.O.S. en cas de restauration de bâtiments existants antérieurement à la date d'approbation du présent PLU lorsque ces restaurations sont destinées à permettre l'aménagement de commerces ou de bureaux.

3. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.
4. Des conditions différentes seront acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

## Chapitre 3 : Zone 1AU3

# Zone 1AU3

### CARACTERE DE LA ZONE 1AU3 :

*Cette zone, immédiatement ouverte à l'urbanisation, est destinée à recevoir l'implantation d'activités artisanales.*

*La zone 1AU3 désigne les secteurs pour lesquels les réseaux ne sont pas suffisants ou existants. Leur urbanisation est conditionnée par une opération d'aménagement d'ensemble.*

*Rappels :*

*La zone ou une partie de la zone est concernée :*

- *Par des servitudes d'utilité publique dont la liste et la localisation composent le présent dossier de PLU.*

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE 1AU3-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

1. Tout bâtiment dans une bande de 25 mètres de profondeur de la rive du Ravin d'En Roudell. Les clôtures peuvent cependant être implantées à 5 mètres minimum de la rive de ce cours d'eau.  
Toutefois, ces deux distances pourront être minorées en considération de la topographie des lieux, après avis motivé du service compétent de la Direction Départementale des territoires et de la mer.
2. Tout type de construction à usage d'habitation.
3. Les constructions à usage d'activités industrielles.
4. Les établissements d'enseignements, de santé, sociaux, culturels, sportifs, et administratifs.
5. Les garages collectifs de caravanes.
6. Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé.
7. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des y compris les terrains réservés à la réception exclusives des caravanes.



8. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
9. Les installations touristiques, les hôtels, motels, restaurants ;
10. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

## **ARTICLES 1AU3-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES**

L'urbanisation de la zone sera réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

1. Les constructions à destination artisanale sous réserve que les nuisances engendrées soient compatibles avec les occupations environnantes.
2. Les installations et équipements publics ou de service public.
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.

### *Recommandations :*

*Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.*

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE 1AU3-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### 1. Accès :

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

d) Si les constructions publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

## 2. Voirie :

a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

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

Lorsque l'impasse est situé en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

c) La sécurité des piétons ainsi que celle des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

## **ARTICLE 1AU3-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, toute occupation ou utilisation du sol doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution, soit par captage, forage ou puits particuliers. Tout projet de rénovation ou construction non alimenté en eau par le réseau public et nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine, doit faire l'objet d'une consultation de l'ARS sur les modalités d'alimentation en eau envisagées.

a) pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant la législation en vigueur.

L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

b) pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, il conviendra d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau prise.

c) pour les autres bâtiments publics, l'obtention d'une déclaration d'utilité publique concernant:

- les travaux de dérivation des eaux ;
- l'instauration des périmètres de protection ;
- ainsi que l'autorisation Préfectorale de distribuer de l'eau au public seront nécessaires.

Tout prélèvement, puits, forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit être déclaré au Maire.

## 2. Assainissement :

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

## 3. Eaux pluviales :

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## 4. Réseaux divers –Electricité – Telecom :

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

## **ARTICLE 1AU3-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

## **ARTICLE 1AU3-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres. Cette distance est portée 10 mètres de l'axe de la RD 40a et 12 mètres de l'axe de la voie ferrée.
2. Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.
3. Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors d'opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'activités, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, ou

encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

Des conditions différentes seront acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

#### **ARTICLE 1AU3-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Si les bâtiments ne se jouxent pas sur la limite séparative, alors la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (  $L > H/2$  ).
2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées lors d'opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'activités, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.
3. Des conditions différentes peuvent également être acceptées lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.
4. Le long du ravin d'en Roudell, les constructions et bâtiments annexes doivent être implantés à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres depuis la limite de la parcelle bordant le ravin, de manière à faciliter l'accès aux berges par le service d'entretien du ravin.

#### **ARTICLE 1AU3-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Néant.

#### **ARTICLE 1AU3-9 : EMPRISE AU SOL**

Néant.

## **ARTICLE 1AU3-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### 1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### 2. Hauteur relative :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H < L$ ).

### 3. Hauteur absolue :

a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 8 mètres hors-tout.

b) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel. Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

## **ARTICLE 1AU3-11 : ASPECT EXTERIEUR**

### 1. Généralités :

Les constructions et aménagements ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants et des sites.

Toutefois, il est admis de déroger à certaines de ces dispositions en proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture prenant en compte les préoccupations environnementales ou les impératifs du développement durable (utilisation du bois, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, énergie renouvelable...).

Néanmoins, le choix d'un parti architectural original ou novateur n'empêche pas pour autant l'impérieuse intégration des constructions et bâtiments sur leur terrain d'implantation, dans leur environnement naturel, paysager et urbain.

### 2. Façades :

Les faux matériaux de placage et de vêture tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques sont interdits.

Le bardage bois est autorisé en façade.

Les conduits de fumée ne doivent pas être en applique sur les murs de façade.

### 3. Couvertures :

Dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne, etc.), ces pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10.

Le faitage doit être aligné par rapport à la voie principale.

### 4. Terrasses :

Les toitures terrasses accessibles sont admises pour les constructions, sous réserve de s'intégrer au bâti environnant, et à condition que leur surface ne dépasse pas le quart de la surface couverte de la construction.

### 5. Clôtures

a) Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent répondre au paragraphe précédent « façades » et au paragraphe suivant « couleurs ».

b) La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 2,20 mètres.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 2,20 mètres.

Si les clôtures sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 1,30 mètre au-dessus du niveau du sol.

Le long du ravin d'en Roudell, les clôtures doivent être obligatoirement sur mur bahut d'une hauteur n'excédant pas 0,20 mètre au-dessus du niveau du sol, de manière à faciliter l'écoulement des eaux.

### 6. Couleurs

Les teintes des murs de façades, des murs de clôtures et des menuiseries doivent être choisies dans le respect du nuancier déposé en Mairie.

Les couleurs violentes ou criardes sont interdites.

En sus, le blanc est interdit pour les façades.

### 7. Energie renouvelable

Les pentes des toits peuvent être modifiées pour une opération donnée. Toutefois, les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et respecter les dispositions fixées à l'article 1AU2-10 ci-avant.

## 8. Antennes et paraboles

Elles seront dissimulées dans les combles, sauf difficultés techniques et après consultation des services compétents de la mairie. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

## 9. Climatiseurs, Pompes à chaleur

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

# ARTICLE 1AU3-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

## 1. Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

## 2. Il doit être aménagé :

- a) Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement ou de garage pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-œuvre.
- b) Pour les entreprises artisanales ou commerciales : une place de stationnement ou de garage pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente ou d'atelier. En outre, les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que des véhicules de la clientèle.
- c) Pour les établissements recevant du public et pour les activités de toutes sortes, il doit être aménagé des places de stationnement pour les personnes handicapées.

# ARTICLE 1AU3-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, de préférence par des espèces locales.

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue.

Les limites de terrains aménagés, y compris celles sur voies, doivent être doublées d'une haie de végétation à feuillage persistant.

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

#### **ARTICLE 1AU3-14 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

1. Le C.O.S. applicable à la zone 1AU3 est fixé à 0,60.
2. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les bâtiments susceptibles d'être réaménagés dans la zone 1AU3. Les possibilités d'occupation du sol sont alors fixées par le volume initial du bâtiment, qui ne peut être dépassé.
3. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.



## Chapitre 4 : Zone 2AU1

# Zone 2AU1

### **CARACTERE DE LA ZONE 2AU1 :**

*Cette zone est destinée à recevoir à terme des constructions à usage d'habitation. L'urbanisation correspondante ne deviendra effective qu'après modification du plan local d'urbanisme.*

*En outre, des orientations particulières d'aménagement ont été réalisées pour cette zone, et font partie intégrante du présent dossier de PLU. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU1 est assujettie au respect de ces orientations particulières d'aménagement.*

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

#### **ARTICLE 2AU1-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Toute utilisation du sol est interdite l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.

Dans le cadre du plan local d'urbanisme, toute utilisation immédiate est interdite. En conséquence, aucune autorisation ne peut être délivrée pour quelque raison que ce soit.

#### **ARTICLE 2AU1-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES**

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est assujettie au respect des orientations particulières d'aménagement réalisées et constituant une pièce du présent dossier de PLU.

Sont autorisés immédiatement les bâtiments, agrandissements, aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics de superstructure ou d'infrastructure liés aux missions de service public ou d'intérêt général poursuivies par des collectivités publiques ou des établissements publics.

### **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE 2AU1-3 : ACCES ET VOIRIE**

Néant.

#### **ARTICLE 2AU1-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Néant.

**ARTICLE 2AU1-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

**ARTICLE 2AU1-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Néant.

**ARTICLE 2AU1-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Néant.

**ARTICLE 2AU1-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Néant.

**ARTICLE 2AU1-9 : EMPRISE AU SOL**

Néant.

**ARTICLE 2AU1-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

**ARTICLE 2AU1-11 : ASPECT EXTERIEUR**

Néant.

**ARTICLE 2AU1-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Néant.

**ARTICLE 2AU1-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Néant.

**SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 2AU1-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## Chapitre 5 : Zone 2AU2

# Zone 2AU2

### CARACTERE DE LA ZONE 2AU2 :

*Cette zone est destinée à accueillir à terme des activités spécialisées du secteur tertiaire. L'urbanisation correspondante ne deviendra effective qu'après modification du plan local d'urbanisme.*

*En outre, des orientations particulières d'aménagement ont été réalisées pour cette zone, et font partie intégrante du présent dossier de PLU. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU2 est assujettie au respect de ces orientations particulières d'aménagement.*

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

#### ARTICLE 2AU2-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute utilisation du sol est interdite l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.

Dans le cadre du plan local d'urbanisme, toute utilisation immédiate est interdite. En conséquence, aucune autorisation ne peut être délivrée pour quelque raison que ce soit.

#### ARTICLE 2AU2-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est assujettie au respect des orientations particulières d'aménagement réalisées et constituant une pièce du présent dossier de PLU.

Sont autorisés immédiatement les bâtiments, agrandissements, aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics de superstructure ou d'infrastructure liés aux missions de service public ou d'intérêt général poursuivies par des collectivités publiques ou des établissements publics.

### SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### ARTICLE 2AU2-3 : ACCES ET VOIRIE

Néant.

#### ARTICLE 2AU2-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

**ARTICLE 2AU2-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

**ARTICLE 2AU2-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Néant.

**ARTICLE 2AU2-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Néant.

**ARTICLE 2AU2-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Néant.

**ARTICLE 2AU2-9 : EMPRISE AU SOL**

Néant.

**ARTICLE 2AU2-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

**ARTICLE 2AU2-11 : ASPECT EXTERIEUR**

Néant.

**ARTICLE 2AU2-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Néant.

**ARTICLE 2AU2-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Néant.

**SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 2AU2-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## TITRE III - LES ZONES AGRICOLES (A).

### Chapitre 1 : Zone A

# Zone A

#### CARACTERE DE LA ZONE A :

*Cette zone est à protéger en raison de la valeur agricole des terrains, ou de la richesse du sol ou du sous-sol.*

*Seules y sont autorisées, conformément à l'article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.*

*Cette zone comporte un sous-secteur **Ap** correspond à des secteurs de préservation des cônes de vue sur le village, où aucune construction ni installation n'est autorisée.*

*Une liste des bâtiments agricoles, annexée au présent règlement, arrête ceux dont le changement de destination est autorisé.*

*Elle prend en compte les bâtiments agricoles, numérotés de 1 à 2 et identifiés par le tableau ci-dessous, correspondant aux bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural et patrimonial, dans la mesure où les secteurs ainsi identifiés aux documents graphiques localisent les bâtiments dont le changement de destination ne compromettent pas l'exploitation agricole.*

*Cette liste pourra éventuellement être étendue à d'autres bâtiments agricoles par modification du PLU en fonction de l'évolution et du devenir économique des exploitations agricoles concernées.*

Numéro du bâtiment localisé sur le plan de zonage réglementaire	Lieu-dit
N° 1	Puig de la Ville Vieille
N° 2	Mas d'en Costaceque

#### Rappels :

*Cette zone est partiellement soumise au risque de débordements du Tech et de ravins.*

*Les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon les prescriptions du Plan des Surfaces Submersibles (PSS) de la vallée du Tech, valant Plan de Prévention des Risques Naturels.*

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

- Par la présence de sites ou vestiges archéologiques dont la localisation est précisé dans la cartographie annexe relative à la localisation des sites archéologiques.
- Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés au plan de zonage règlementaire du PLU et annexés au présent dossier de PLU.
- Par des espaces boisés classés dont la localisation et l'emprise sont intégrés au plan de zonage règlementaire du PLU.
- Par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre entraînant des dispositions particulières sur les nouvelles constructions (isolement acoustique...).
- Par des servitudes d'utilité publique dont la liste et la localisation composent le présent dossier de PLU.

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

### **ARTICLE A-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article A-2.

Dans le sous-secteur Ap sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols.

### **ARTICLE A-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES**

#### **I. Pour l'ensemble de la zone A :**

1. Les travaux et équipements nécessaires à la défense contre l'incendie, et à la protection contre les inondations.
2. Les affouillements et exhaussements rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages et d'équipements d'intérêt général.

#### **II. Pour la zone A, sauf pour le sous-secteur Ap :**

1. Les constructions, agrandissements et aménagements, sous réserve qu'ils soient liées à des équipements publics existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au PLU, ou nécessités par le fonctionnement ultérieur à la zone.

2. Les équipements publics ayant fait l'objet d'une réservation au PLU et ceux nécessités par le bon fonctionnement de la Commune.
3. Les constructions nécessaires aux besoins de l'activité agricole, les bâtiments d'exploitation agricole, les serres et les bâtiments d'élevages, s'ils permettent exclusivement à l'exploitant d'abriter ses outils de travail, ses récoltes, ses animaux, et les activités strictement nécessaires à l'exploitation agricole, les constructions autorisées dans les conditions prévues au titre de l'article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme.
4. Les extensions mesurées des habitations existantes :
  - a) sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires aux besoins de l'activité agricole.
  - b) sous réserve que le demandeur apporte la preuve d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole et la nature des activités agricoles existantes.
  - c) dans la limite de 20 % de surface de plancher supplémentaire une fois seulement,
  - d) sans création de nouveau logement,
  - e) sous la réserve complémentaire que les dispositions du règlement sanitaire départemental soient respectées.
  - f) qu'elles ne puissent, après leur construction, être disjointes à l'exploitation.
5. Le changement de destination des anciens bâtiments agricoles présentant un caractère architectural et patrimonial, dont il reste l'essentiel des murs porteurs, à condition que ce changement de destination soit conforme aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme et ne porte pas atteinte à l'activité agricole et aux paysages et que ces bâtiments figurent sur la liste annexée au présent règlement.
6. Les installations classées nécessaires au fonctionnement de la zone.
7. Les chambres d'hôtes, auberges...
8. Le camping à la ferme sous réserve qu'il soit situé sur le siège d'exploitation.
9. L'aménagement ou le changement de destination de bâtiments en vue de la réalisation de gîtes en complément d'une activité agricole principale sous réserve.
10. Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés sur le plan de zonage, aux conditions suivantes réunies :
  - l'activité agricole doit être exercée à titre principal et le changement de destination doit s'inscrire en complémentarité de l'architecture agricole principale.
  - la nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distances d'implantation et réciprocité, plan d'épandage...)
  - l'unité foncière doit être desservie par les réseaux d'eau et d'électricité.

- la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement de réseaux existants en ce qui concerne la voirie et l'énergie.
- l'extension d'un bâtiment bénéficiant d'un changement de destination est possible dans la limite de 20 % de l'emprise au sol du bâtiment répertorié au moment de l'approbation du PLU, sous réserve de respecter la qualité architecturale originale du bâtiment.

#### *Recommandations :*

*Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.*

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE A-3 : ACCES ET VOIRIE**

1. Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.
3. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.

### **ARTICLE A-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, toute occupation ou utilisation du sol doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution, soit par captage, forage ou puits particuliers. Tout projet de rénovation ou construction non alimenté en eau par le réseau public et nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine, doit faire l'objet d'une consultation de l'ARS sur les modalités d'alimentation en eau envisagées.

a) pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant la législation en vigueur.

L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.



- b) pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, il conviendra d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau prise.
- c) pour les autres bâtiments publics, l'obtention d'une déclaration d'utilité concernant:
  - les travaux de dérivation des eaux ;
  - l'instauration des périmètres de protection ;
  - ainsi que l'autorisation Préfectorale de distribuer de l'eau au public seront nécessaires.

Tout prélèvement, puits, forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit être déclaré au Maire.

## 2. Assainissement :

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

## 3. Eaux pluviales :

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans un réseau collecteur vers un exutoire naturel à l'exclusion du réseau d'irrigation.
- b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

## **ARTICLE A -5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

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

1. Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.  
Cette distance est portée à 100 mètres de l'alignement de l'Autoroute A9, à 35 mètres de l'alignement de la D900, à 25 mètres de l'axe des RD 37 et RD 40, à 10 mètres de l'axe des RD 40a et 40b, et 12 mètres de l'axe de la voie SNCF.
2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées lors de travaux de restauration ou d'extension mesurée de constructions existantes. Le reculement est alors

fixé en considération de l'intensité de la circulation et de la composition générale du projet.

#### **ARTICLE A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L > H/2$ ).

#### **ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Néant.

#### **ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL**

Néant.

#### **ARTICLE A-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### 1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

##### 2. Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H < L$ ).

##### 3. Hauteur absolue

a) La hauteur des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors-tout 8 mètres :

- pour les habitations.
- pour les bâtiments d'exploitation agricole.

b) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel. Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté, ou lors de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants.

## ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR

### 1. Généralités

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

Toutefois, il est admis de déroger à certaines de ces dispositions en proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture prenant en compte les préoccupations environnementales ou les impératifs du développement durable (utilisation du bois, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, énergie renouvelable...).

Néanmoins, le choix d'un parti architectural original ou novateur n'empêche pas pour autant l'impérieuse intégration des constructions et bâtiments sur leur terrain d'implantation, dans leur environnement naturel, paysager et urbain.

### 2. Façades

Les faux matériaux de placage et de vêture tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques sont interdits.

Le bardage bois est autorisé en façade.

Les conduits de fumée ne doivent pas être en applique sur les murs de façade.

### 3. Couvertures

Pour les habitations, les toits sont obligatoirement couverts en tuile canal ou en tuile à emboîtement grande onde, de terre cuite de teinte rouge et leurs pentes sont de 25 à 33%.

Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne, etc.), ces pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10.

### 4. Terrasses

Les toitures terrasses accessibles sont admises pour les constructions à usage d'habitation, sous réserve de s'intégrer au bâti environnant, et à condition que leur surface ne dépasse pas le quart de la surface couverte de la construction.

### 5. Clôtures

a) Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent répondre au paragraphe précédent « façades » et au paragraphe suivant « couleurs ».

b) La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,30 mètre.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre.

Si les clôtures sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre au dessus du niveau du sol.

#### 6. Couleurs

Les teintes des murs de façades, des murs de clôtures et des menuiseries doivent être choisies dans le respect du nuancier déposé en Mairie.

Les couleurs violentes ou criardes sont interdites.

En sus, le blanc est interdit pour les façades.

#### 7. Energie renouvelable

Les pentes des toits peuvent être modifiées pour une opération donnée. Toutefois, les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et respecter les dispositions fixées à l'article A10 ci-avant.

#### 8. Antennes et paraboles

Elles seront dissimulées dans les combles, sauf difficultés techniques et après consultation des services compétents de la mairie. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

#### 9. Climatiseurs, Pompes à chaleur

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

### **ARTICLE A-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

### **ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue.

**SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE A-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## TITRE IV - LES ZONES NATURELLES (N).

### Chapitre 1 : Zone N

# Zone N

#### CARACTERE DE LA ZONE N :

*Cette zone fait l'objet d'une protection particulière au titre de la protection des sites et de la nature et de biotopes du territoire de la commune.*

*Elle comprend deux sous-secteurs :*

- *Le sous-secteur **Nr**, destiné à accueillir des activités de restauration et de réception ;*
- *Le sous-secteur **Ns**, accueillant des stations d'épuration : la station d'épuration communale et la station d'épuration de la commune limitrophe de Saint-Jean-Lasseille.*

*Rappels :*

*Cette zone est partiellement soumise au risque de débordements du Tech et de ravins. Les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon les prescriptions du Plan des Surfaces Submersibles (PSS) de la vallée du Tech, valant Plan de Prévention des Risques Naturels.*

*La zone ou une partie de la zone est également concernée :*

- *Par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre entraînant des dispositions particulières sur les nouvelles constructions (isolement acoustique...).*
- *Par des servitudes d'utilité publique dont la liste et la localisation composent le présent dossier de PLU.*

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

##### ARTICLE N-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

1. Les activités industrielles, commerciales, artisanales, à usage de bureaux, à l'exception de celles mentionnées à l'article N-2.
2. Les activités forestières.
3. Les constructions nouvelles à usage d'habitation.
4. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles dont les activités sont liées à la destination de la zone et celles non expressément mentionnées en N-2.

5. Les dépôts de véhicules.
6. Les garages collectifs de caravanes.
7. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés.
8. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
9. L'implantation d'habitations légères de loisirs, à l'exception de celles autorisées.
10. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
11. Les parcs résidentiels de loisirs.
12. Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux mentionnés à l'article N-2.
13. Toute construction, exhaussements et affouillements de sols, dépôt de matériaux inertes sur les berges du Tech et au niveau de l'habitat naturel prioritaire au titre de la Directive Habitat constitué par sa ripisylve, à l'exception de ceux mentionnés à l'article N-2.
14. De manière globale, toute installation ou construction incompatible avec le caractère de la zone.

## **ARTICLE N-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES**

### **I. Pour l'ensemble de la zone :**

1. Les constructions, agrandissements et aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au PLU, ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone, ou les travaux et équipements nécessaires à la défense contre l'incendie, et à la protection contre les inondations.
2. Les équipements publics ayant fait l'objet d'une réservation au PLU et ceux nécessités par le bon fonctionnement de la Commune.
3. Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
4. Les cheminements doux et les affouillements et exhaussements pour leur réalisation sous réserve de respecter les sites, les écosystèmes et les paysages, les aires de convivialités sous réserve de s'intégrer harmonieusement dans le paysage et sous réserve de respecter l'environnement du site.
5. Les affouillements et exhaussements pour la réalisation de cheminements doux sous réserve de respecter les sites, les écosystèmes et les paysages.

### **II. Dans le sous-secteur Nr :**

1. Les activités de restauration et de réception.

2. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités.
3. Les constructions à usage d'habitation.
4. L'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante, sous réserve de respecter les dispositions du règlement de la zone N, et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement.
5. Le stationnement de véhicules, lié à l'accueil du public et nécessaire au fonctionnement des activités.
6. Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

### **III. Dans le sous-secteur Ns :**

1. Les équipements et aménagements nécessaires au bon fonctionnement de la station d'épuration, les équipements publics ou d'intérêt collectif.
2. Les équipements et installations de loisirs, culturels, socioculturels, sportifs, ludiques, publics ou collectifs.
3. Les ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
4. Les affouillements et exhaussements de sols rendus nécessaires pour la réalisation de voies douces, de pistes cyclables, chemins de découverte, et autres équipements publics ou collectifs.

#### *Recommandations :*

*Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.*

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE N-3 : ACCES ET VOIRIE**

1. Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.



3. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.

## **ARTICLE N-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, toute occupation ou utilisation du sol doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution, soit par captage, forage ou puits particuliers. Tout projet de rénovation ou construction non alimenté en eau par le réseau public et nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine, doit faire l'objet d'une consultation de l'ARS sur les modalités d'alimentation en eau envisagées.

a) pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, il conviendra d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau prise.

b) pour les autres bâtiments publics, l'obtention d'une déclaration d'utilité concernant:

- les travaux de dérivation des eaux ;
- l'instauration des périmètres de protection ;
- ainsi que l'autorisation Préfectorale de distribuer de l'eau au public seront nécessaires.

### 2. Assainissement :

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

### 3. Eaux pluviales :

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans un réseau collecteur vers un exutoire naturel à l'exclusion du réseau d'irrigation.

b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

## **ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

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

1. Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.  
Cette distance est portée à 35 mètres de l'alignement de la D900 et à 10 mètres de l'axe des RD 40a.
2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées lors de travaux de restauration ou d'extension mesurée de constructions existantes. Le reculement est alors fixé en considération de l'intensité de la circulation et de la composition générale du projet.

## **ARTICLE N-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L > H/2$ ).

## **ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Néant.

## **ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL**

Néant.

## **ARTICLE N-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### 1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### 2. Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H < L$ ).

### 3. Hauteur absolue

- a) La hauteur des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors-tout 8 mètres.
- b) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel. Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté, ou lors de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants.

Des conditions différentes seront acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

## **ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR**

### 1. Généralités

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

Toutefois, il est admis de déroger à certaines de ces dispositions en proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture prenant en compte les préoccupations environnementales ou les impératifs du développement durable (utilisation du bois, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, énergie renouvelable...).

Néanmoins, le choix d'un parti architectural original ou novateur n'empêche pas pour autant l'impérieuse intégration des constructions et bâtiments sur leur terrain d'implantation, dans leur environnement naturel, paysager et urbain.

### 2. Façades

Les faux matériaux de placage et de vêtue tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques sont interdits.

Le bardage bois est autorisé en façade.

Les conduits de fumée ne doivent pas être en applique sur les murs de façade.

### 3. Couvertures

Pour les habitations, les toits sont obligatoirement couverts en tuile canal ou en tuile à emboîtement grande onde, de terre cuite de teinte rouge et leurs pentes sont de 25 à 33%.

Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne, etc.), ces pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10.

#### 4. Terrasses

Les toitures terrasses accessibles sont admises pour les constructions à usage d'habitation, sous réserve de s'intégrer au bâti environnant, et à condition que leur surface ne dépasse pas le quart de la surface couverte de la construction.

#### 5. Clôtures

a) Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent répondre au paragraphe précédent « façades » et au paragraphe suivant « couleurs ».

b) La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,30 mètre.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre.

Si les clôtures sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre au dessus du niveau du sol.

#### 6. Couleurs

Les teintes des murs de façades, des murs de clôtures et des menuiseries doivent être choisies dans le respect du nuancier déposé en Mairie.

Les couleurs violentes ou criardes sont interdites.

En sus, le blanc est interdit pour les façades.

#### 7. Energie renouvelable

Les pentes des toits peuvent être modifiées pour une opération donnée. Toutefois, les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et respecter les dispositions fixées à l'article A10 ci-avant.

#### 8. Antennes et paraboles

Elles seront dissimulées dans les combles, sauf difficultés techniques et après consultation des services compétents de la mairie. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

#### 9. Climatiseurs, Pompes à chaleur

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

## **ARTICLE N-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

En sus, pour le sous-secteur Nr, le stationnement doit répondre aux besoins liés aux activités et à leur bon fonctionnement.

## **ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue.

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

### **ARTICLE N-14 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.