

**COMMUNE DE VENELLES**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**REGLEMENT**



B.R.I. Méditerranée

15, bd de la République 13100 AIX-EN-PROVENCE

Tel : 04.42.26.30.61. – Fax : 04.42.26.37.42.

So.R.E.P.A

99, rue de Vaugirard 75006 PARIS

Tél.: 01.42.22.61.22. - Fax : 01.45.48.23.92.

## ***SOMMAIRE***

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>32</b>
ZONE UA	33
ZONE UB	41
ZONE UC	49
ZONE UD	61
ZONE UE	70
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>77</b>
ZONE AU1	78
ZONE AU2	87
ZONE AUE	94
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</b>	<b>100</b>
ZONE A	101
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE</b>	<b>109</b>
ZONE N	110
<b>TITRE VI : LEXIQUE ET MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT</b>	<b>116</b>

## TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1 et R 123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **Article 1. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire communal est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles tel qu'indiqué dans le tableau ci-dessous.

Zonage PLU existant sur le territoire communal	
UA	Centre village
UB	Agglomération continue
UC	Extension à densité moyenne
UD	Extension à densité réduite
UE	Activités économiques
AU1	Zone non équipée dont l'urbanisation est possible au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.
AU2	Zone non équipée dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à modification du Plan Local d'Urbanisme
AUE	Zone non équipée à vocation de mixité fonctionnelle dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à modification du Plan Local d'Urbanisme
A	Agriculture
N	Zone naturelle et forestière

## **Article 2. DISPOSITION APPLICABLE A L'ENSEMBLE DES ZONES**

**Demeurent applicables les dispositions du Code de l'Urbanisme, et notamment :**

- Les dispositions de l'article L.111-1-4 relatif à la constructibilité de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express, des déviations au sens du code de la voirie routière et des autres routes classées à grande circulation.
- Les dispositions de l'article L.111-3 relatif à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.
- Les dispositions de l'article L.123-1-1 relatif aux constructions soumises à un coefficient d'occupation des sols.
- Les dispositions de l'article L.130-1 relatif aux Espaces Boisés Classés figurant aux documents graphiques.
- Les dispositions de l'article L.123-1-3 relatif aux places de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- Les dispositions de l'article L.421-4 qui institue une déclaration préalable pour l'édification des clôtures à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé.
- Les dispositions des articles R.421-1 à R.421-12 relatifs aux constructions nouvelles

- Les dispositions des articles R.421-13 à R.421-17 relatifs aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions
- Les dispositions des articles R.421-18 à R.421-25 relatifs aux travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol
- Les dispositions des articles R.421-26 0 R.421.29 relatifs aux démolitions
- Les dispositions de l'article R.111-21 relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords
- Les dispositions des articles R.111-38 et R.111-39 relatifs à l'installation des caravanes et R.111-40 relatif à l'entreposage des caravanes.
- Les dispositions des articles R.111-41 à R.111-43 relatifs à la pratique du camping et à la création de terrains de camping

**Prévalent sur les dispositions du P.L.U :**

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du P.L.U.

Les prescriptions établies dans les **Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles**.

Ces documents sont récapitulés et figurent dans les annexes du P.L.U.

**Se conjuguent avec les dispositions du P.L.U :**

Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le P.L.U.

Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols, tels que : installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, règlement de construction, règlement sanitaire départemental.

**Article 3. ADAPTATIONS MINEURES**

Peuvent être accordées des adaptations mineures dérogeant aux règles de la section II (articles 3 à 13) de chaque zone, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations sont motivées au niveau de l'autorisation d'urbanisme par l'autorité qui en a la compétence.

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

#### **Article 4. PERMIS DE DEMOLIR**

Le Code de l'Urbanisme institue un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, dans les zones de protection du patrimoine architectural et urbain et paysager ainsi que dans les zones délimitées par un Plan Local d'Urbanisme.

#### **Article 5. DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

Conformément aux dispositions de l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme, un Droit de Préemption Urbain est institué sur toutes les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées dans ce P.L.U.

#### **Article 6. ESPACES BOISES**

Les espaces boisés classés, au sens de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, à conserver, à créer ou à étendre, sont repérés sur le document graphique suivant la légende.

Certains périmètres boisés non classés de la commune sont soumis à autorisation de défrichement conformément aux articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier.

Les périmètres concernés sont illustrés sur des plans consultables à la :

DDAF

154, avenue de Hambourg –BP 247

13285 MARSEILLE Cedex 08.

#### **Article 7. PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET VEGETAL**

##### **Application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme**

Pour les ouvrages définis plus loin, il sera fait application :

- **de l'article L.123-1 alinéa 7 du Code de l'urbanisme** qui permet de préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et végétal.  
Il stipule que les PLU peuvent : « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

Ainsi que des articles suivants :

- **de l'article R.421-12 c), R.421-17 d) et R.421-23 h) du Code de l'Urbanisme** relatifs aux déclarations préalables
- **de l'article R.421-15 b) du Code de l'Urbanisme** relatif aux travaux soumis à permis de construire
- **de l'article R.421-28 e) du Code de l'Urbanisme** relatif aux permis de démolir.

- **des articles R.111-18-10 a) et R.111-19-10-a) du Code de la Construction et de l'Habitat** relatifs aux dérogations aux dispositions envers les personnes handicapées dans les bâtiments d'habitat collectif et les établissements recevant du public

### **Travaux aux abords d'un monument historique (Articles 13 bis et 13 ter de la loi de 1913)**

Tous les travaux, y compris ceux non soumis à autorisation d'urbanisme, entrepris aux abords d'un monument historique sont soumis à une procédure d'autorisation préfectorale, incluant l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

#### **Article 8. PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE (loi n°2001-44 du 17 janvier 2001, consolidée au 24 février 2004)**

En application de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, l'autorisation de construire ou de démolir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Dans les zones d'intérêt historique et les zones de sensibilité archéologique répertoriées en annexes n°6.5, il est recommandé, afin d'éviter les risques d'arrêts de travaux, aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets à la :

Direction Régionale des Affaires Culturelles

Service Régional de l'Archéologie

21,23 boulevard du Roy René

13617 Aix en Provence

#### **Article 9. ZONES DE NUISANCES PHONIQUES**

Les dispositions de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et l'arrêté préfectoral du 22 juin 2000 fixent les contraintes sur les constructions génératrices de bruit.

En application de cette loi, la commune est concernée par des voies classées bruyantes par arrêté préfectoral :

- Autoroute A51 (catégorie 2)
- Route Départementale RD96, avenue des Logissons, avenue de la Grande Bégude, avenue Maurice Plantier (catégorie 3)
- Route Départementale RD556 (catégorie 3)

#### **Article 10. RISQUE SISMIQUE**

Un Plan d'Exposition aux risques valant Plan de Prévention des Risques Séismes et Mouvements de terrain est approuvé et opposable.

Les P.P.R. sont joints aux servitudes d'utilité publique et s'appliquent à l'ensemble du territoire communal.

## **Article 11. ZONES INONDABLES**

Le territoire communal possède plusieurs bassins versants et connaît quelques sites inondables qui doivent être pris en considération.

Le Syndicat Mixte d'Aménagement du Bassin de la Touloubre a mis en œuvre un Schéma de Gestion et d'Aménagement de la Touloubre et de son bassin versant.

Afin de définir le risque d'inondation, diverses études ont été menées :

- Une étude hydrogéomorphologique sur la totalité du territoire communal
- Une étude de modélisation hydraulique sur les zones urbaines

Ces études sont annexées au PLU afin de montrer la méthodologie adoptée ainsi que les résultats obtenus.

L'étude hydrogéomorphologique révèle la présence de 3 types de risques sur la commune :

- Un risque lié à la présence de cours d'eau (lits mineurs, moyens et majeurs)
- Un risque lié au ruissellement des eaux
- Un risque d'érosion hydrique

L'étude hydraulique a permis de déterminer les aléas (hauteurs et vitesses d'eau) en référence à la crue de septembre 1993.

Dans ces zones, il est souhaitable de prévoir, tant pour l'assainissement collectif que pour l'assainissement non collectif le contrôle et la remise en état des systèmes après le passage de l'épisode d'inondation.

Suivant le type de risque rencontré, le niveau de connaissance que l'on en a et l'enjeu pour la commune des secteurs concernés, de mettre en place les prescriptions suivantes.

### **SECTION 1 : Prescriptions applicables aux zones rouges**

#### ***Article R1 : Occupation et utilisation du sol interdites***

Sont interdits :

- toute nouvelle construction ou installation de quelque nature que ce soit, à l'exception de celles visées à l'article 2
- la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues
- la reconstruction d'un bien détruit par l'effet d'une crue
- l'augmentation du nombre de logements par aménagement, rénovation...
- le changement de destination conduisant à augmenter la population exposée
- l'aménagement à quelque usage que ce soit des sous-sols existants, sauf en vue de la réduction des risques,
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, aires de stationnement
- les caravanes isolées, habitations légères de loisir
- les remblais



**Article R2 : Occupation et utilisation du sol autorisées sous condition**

Sont autorisés à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets :

- les travaux d'entretien et de gestion courants, sans augmentation de la population exposée,
- l'extension des constructions, limitée à 10 m<sup>2</sup>, et seulement la réalisation de locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, et sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des crues,
- la surélévation mesurée des constructions existantes, sans augmentation de l'emprise au sol
- la construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de la zone d'écoulement
- l'adaptation ou la réfection des constructions, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités
- la démolition des constructions
- les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation
- les carrières, ballastières et gravières sans installations fixes ni stockage ou traitement de matériaux susceptibles de gêner l'écoulement des crues.
- les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement et le stockage ou à réduire le risque,
- les réseaux d'irrigation et de drainage avec bassins d'orage destinés à compenser les effets sur l'écoulement des eaux, ces bassins devant être conçus pour résister à l'érosion et aux affouillements,

**Article R11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

**Clôtures :**

Sont interdits :

- les grillages fins et les clôtures végétales, les murs pleins

Sont autorisés :

- les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 0.50 mètre, avec poteaux distants d'au moins 2 mètres de manière à permettre un libre écoulement des eaux.
- en zone U, les clôtures grillagées à large maille (150 mm x 150 mm) sans mur bahut de soubassement.

**Article R13 : Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Sont interdits :

- les plantations en haies
- les plantations de plus de 0.50 mètre de haut qui dépasseraient une surface supérieure à 20% de la superficie totale
- les plantations de plus de 0.50 mètre de haut et de plus de 20 m<sup>2</sup> de superficie d'un seul tenant

Sont autorisées :

- les plantations permanentes limitées à des arbres de haute tige, régulièrement élagués jusqu'au niveau de crue de référence

**SECTION 2 : Prescriptions applicables aux zones bleu foncé**

**Article B1 : Occupation et utilisation du sol interdites**

Sont interdits :

- la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues
- le changement de destination conduisant à augmenter la population exposée
- l'aménagement à quelque usage que ce soit des sous-sols existants, sauf en vue de la réduction des risques,
- les dépôts de matériels et matériaux, produits dangereux, polluants ou sensibles à l'eau
- la création de terrain de camping et caravanning, de parcs résidentiels de loisirs
- l'implantation de parc destiné à l'élevage d'animaux
- l'aménagement d'aires de stationnement modifiant l'écoulement des eaux ou situées au-dessous du terrain naturel

**Article B2 : Occupation et utilisation du sol autorisées sous condition**

Sont autorisés :

- les travaux d'entretien et de gestion courants, sans augmentation de la population exposée,
- le changement de destination des constructions sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité ou les nuisances
- la construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de la zone d'écoulement
- les constructions nouvelles ou l'extension des constructions existantes aux conditions suivantes :
  - o être implantées de manière à minimiser les obstacles à l'écoulement des eaux,
  - o le plancher inférieur doit être réalisé à au moins 0,5 mètre au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction
- l'adaptation ou la réfection des constructions, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités

- les remblais s'ils sont strictement limités à l'emprise des constructions et conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements
- les citernes à mazout si elles sont scellées, lestées et que toute ouverture est située au-dessus de la côte de référence

#### **Article B4 : Desserte des constructions par les réseaux**

L'implantation de nouveaux réseaux publics et privés et de leurs équipements à moins de 1.50 mètres au-dessus du terrain naturel est interdite à l'exception

- des drainages et épuisements
- des irrigations
- des réseaux d'eau potable étanches
- des réseaux d'assainissement étanches munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue,
- des réseaux de chaleur équipés d'une protection thermique hydrophobe,
- des réseaux électriques et téléphoniques enterrés et protégés contre les eaux

Les réseaux intérieurs et ceux situés en aval des appareils de comptage doivent être munis d'un dispositif de mise hors service automatique ou établis, en particulier pour les constructions neuves, à 1.50 mètres au-dessus du terrain naturel. Tout circuit électrique situé à moins de 1.50 mètres au-dessus du terrain naturel doit pouvoir être coupé séparément.

Tout appareil électrique doit être placé au moins à 1.50 mètres au-dessus du terrain naturel.

Pour les réseaux extérieurs, les prescriptions sont les mêmes que pour les réseaux intérieurs.

#### **Article B9 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet, ne doit pas être supérieure à 30 % de cette surface inondable et ne doit pas porter l'emprise des constructions (constructions environnantes comprises) à plus de 30 % de la largeur de la zone inondable.

#### **Article B10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale autorisée dans la zone peut être augmentée d'1 mètre s'il a été fait application du 4<sup>ème</sup> alinéa de l'article B2.

#### **Article B11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

##### **Ouvertures :**

Les seuils des ouvertures doivent être arasés au moins à 1.50 mètres au-dessus du terrain naturel, à l'exception de celles destinées au drainage de vide sanitaire et à l'entrée du bâtiment qui ne doivent pas être situées sur les façades exposées au courant

**Matériaux :**

Les parties d'ouvrages, situées à moins de 1.50 mètres au-dessus du terrain naturel, tels que :

- fondations de bâtiments et d'ouvrages,
- constructions et aménagements de toute nature,
- menuiserie, portes, fenêtres, vantaux
- revêtements des sols et murs, protections thermiques et phoniques

doivent être constituées de matériaux imputrescibles et insensibles à l'eau, et être conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.

**Clôtures :**

Sont interdits :

- les grillages fins et les clôtures végétales, les murs pleins

Sont autorisés :

- les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 0.50 mètre, avec poteaux distants d'au moins 2 mètres de manière à permettre un libre écoulement des eaux.
- en zone U, les clôtures grillagées à large maille (150 mm x 150 mm) sans mur bahut de soubassement.

***Article B13 : Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations***

Sont interdits :

- les plantations en haies
- les plantations de plus de 0.50 mètre de haut qui dépasseraient une surface supérieure à 20% de la superficie totale
- les plantations de plus de 0.50 mètre de haut et de plus de 20 m<sup>2</sup> de superficie d'un seul tenant

**SECTION 3 : Prescriptions applicables aux zones bleu clair**

***Article H1 : Occupation et utilisation du sol interdites***

Sont interdits :

- l'aménagement à quelque usage que ce soit des sous-sols existants, sauf en vue de la réduction des risques.

## **Article H2 : Occupation et utilisation du sol autorisées sous condition**

Sont autorisés :

- les constructions nouvelles ou l'extension des constructions existantes, qui ne font pas l'objet d'une des deux études présentées aux alinéas suivants, aux conditions suivantes :
  - o les constructions doivent être implantées de manière à minimiser les obstacles à l'écoulement des eaux,
  - o les travaux ne créent pas de points bas ou d'obstacles susceptibles de détourner l'eau d'une zone rouge ou bleue vers une zone bleu clair
  - o le plancher inférieur doit être réalisé à au moins 0.50 mètre au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction
- les remblais s'ils sont strictement limités à l'emprise des constructions et protégés contre l'érosion et le ruissellement et ceux qui ne sont pas directement liés à des travaux autorisés.
- les citernes à mazout si elles sont scellées, lestées et que toute ouverture est située au-dessus de la cote de référence
- l'aménagement d'aires de stationnement situées au niveau du terrain naturel si elles sont dotées d'un dispositif évitant l'emportement des véhicules en cas de crue, qui ne modifie pas le libre écoulement des eaux

Une analyse de risques spécifique est obligatoire pour les constructions suivantes :

- bâtiments publics nécessaires à la gestion de crise et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public,
- équipements sensibles (hôpitaux, écoles, maisons de retraite...)
- constructions publiques d'accompagnement de la vie locale qui induisent ou correspondent à un développement non compatible avec le caractère inondable

Cette analyse doit permettre de répondre aux deux objectifs suivants :

- les bâtiments doivent rester aisément accessibles afin de permettre une évacuation des personnes par la route même pour des crues très fortes
- bâtiments publics nécessaires à la gestion de crise et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public et les équipements sensibles ayant une fonction d'hébergement doivent pouvoir maintenir leurs fonctionnalités même pour des crues très fortes

Une étude d'impact est obligatoire pour les constructions à usage d'habitations, dès lors qu'elles font l'objet d'un aménagement d'ensemble ou d'activités (autre que ceux visés ci-dessus), visant à réduire l'impact d'une crue très forte.

Cette étude doit permettre la mise en œuvre des mesures de réduction de la vulnérabilité qui s'imposent :

- rehausser les planchers du premier niveau sans pouvoir être inférieur à 0.50 mètre au-dessus du terrain naturel
- situer les émergences
- ne pas perturber le libre écoulement des eaux
- ne pas créer de points bas ou d'obstacles susceptibles de détourner l'eau d'une zone rouge ou bleue vers une zone bleu clair

- mettre hors d'eau les tableaux électriques et les installations de chauffage et de ventilation
- utiliser des matériaux peu sensibles à l'eau pour les parties susceptibles d'être inondées
- empêcher la mise en flottaison d'objets dangereux ou polluants

***Article H11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords***

**Ouvertures :**

Les seuils des ouvertures doivent être arasés au moins à 1.50 mètres au-dessus du terrain naturel, à l'exception de celles destinées au drainage de vide sanitaire et à l'entrée du bâtiment qui ne doivent pas être situées sur les façades exposées au courant.

**Clôtures :**

Sont imposées :

- les clôtures constituées d'un simple grillage sans mur bahut et perméables pour ne pas gêner l'écoulement des eaux en cas de crue.

***Article H13 : Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations***

Sont interdites les plantations en haies susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux

Les tiges doivent être espacées de 1 mètre au minimum et les haies doivent être régulièrement élaguées du pied jusqu'à 0.50 mètre au-dessus du sol.

**SECTION 4 : Prescriptions applicables aux zones marrons (concernent les zones AU, A et N)**

***Article M1 : Occupation et utilisation du sol interdites***

Sont interdits :

- toute nouvelle construction ou installation de quelque nature que ce soit, à l'exception de celles visées à l'article 2
- la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues
- la reconstruction d'un bien détruit par l'effet d'une crue
- l'augmentation du nombre de logements par aménagement, rénovation...
- le changement de destination conduisant à augmenter la population exposée
- l'aménagement à quelque usage que ce soit des sous-sols existants, sauf en vue de la réduction des risques,
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, aires de stationnement
- les caravanes isolées, habitations légères de loisir
- les remblais

### ***Article M2 : Occupation et utilisation du sol autorisées sous condition***

Sont autorisés à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets :

- les travaux d'entretien et de gestion courants, sans augmentation de la population exposée,
- l'extension des constructions, limitée à 10 m<sup>2</sup>, et seulement la réalisation de locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, et sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des crues,
- la surélévation mesurée des constructions existantes, sans augmentation de l'emprise au sol
- la construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de la zone d'écoulement
- l'adaptation ou la réfection des constructions, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités
- la démolition des constructions
- les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation
- les carrières, ballastières et gravières sans installations fixes ni stockage ou traitement de matériaux susceptibles de gêner l'écoulement des crues.
- les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement et le stockage ou à réduire le risque,
- les réseaux d'irrigation et de drainage avec bassins d'orage destinés à compenser les effets sur l'écoulement des eaux, ces bassins devant être conçus pour résister à l'érosion et aux affouillements,

### ***Article M11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords***

#### **Clôtures :**

Sont interdits :

- les grillages fins et les clôtures végétales, les murs pleins

Sont autorisés :

- les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 0.50 mètre, avec poteaux distants d'au moins 2 mètres de manière à permettre un libre écoulement des eaux.
- les clôtures grillagées à large maille (150 mm x 150 mm) sans mur bahut de soubassement.

### ***Article M13 : Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations***

Sont interdits :

- les plantations en haies
- les plantations de plus de 0.50 mètre de haut qui dépasseraient une surface supérieure à 20% de la superficie totale

- les plantations de plus de 0.50 mètre de haut et de plus de 20 m<sup>2</sup> de superficie d'un seul tenant

Sont autorisées :

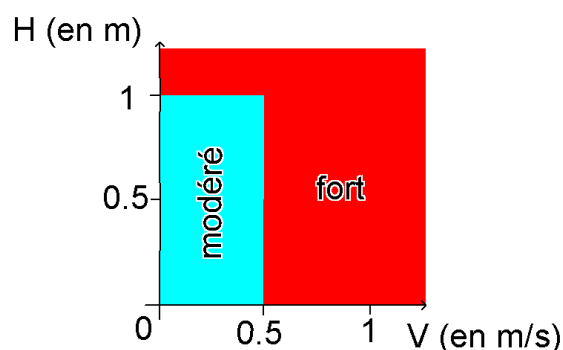
les plantations permanentes limitées à des arbres de haute tige, régulièrement élagués jusqu'au niveau de crue de référence

### ***Ouverture à l'urbanisation des zones AU2***

L'ouverture à l'urbanisation des zones AU2 en zone marron est conditionnée la réalisation d'une étude hydraulique destinée à caractériser précisément l'aléa inondation (fort, modéré ou résiduel) en précisant la hauteur et la vitesse de l'eau au droit du projet. Le débit de référence à appliquer sera celui d'un événement de type de celui généré par la pluie des 22 au 24 septembre 1993. L'évaluation des débits sera donc réalisée à partir de cet événement pluvieux qui a généré des débits supérieurs à une crue centennale sur Venelles.

La cartographie des aléas sera établie sur la base du découpage hauteurs – vitesses suivant :

- les zones pour lesquelles la hauteur d'eau est comprise entre 0 et 1 m et la vitesse d'écoulement comprise entre 0 et 0,5 m/s sont qualifiées en aléa modéré.
- les zones pour lesquelles la hauteur d'eau est supérieure à 1 m et/ou la vitesse d'écoulement est supérieure à 0,5 m/s qualifiées en aléa fort.
- les zones situées entre l'enveloppe de la crue de référence (22 septembre 1993) et la crue exceptionnelle de référence hydrogéomorphologique qualifiées en aléa résiduel.



Les prescriptions relatives à la construction seront alors celles de la zone rouge (section 1) pour un aléa fort et celles de la zone bleu clair (section 3) pour un aléa résiduel.

Pour un aléa modéré les prescriptions relatives à la construction seront celles de la zone bleu foncé (section 2) excepté pour le 4<sup>ème</sup> alinéa de l'article B2 qui devient le suivant:

- les constructions nouvelles ou l'extension des constructions existantes aux conditions suivantes :
  - o être implantées de manière à minimiser les obstacles à l'écoulement des eaux,
  - o le plancher inférieur doit être réalisé à au moins 1 mètre au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction



## **SECTION 5 : Prescriptions applicables aux zones marron carroyé (concernent les zones AU, A et N)**

### ***Article MC1 : Occupation et utilisation du sol interdites***

Sont interdits :

- toute nouvelle construction ou installation de quelque nature que ce soit, à l'exception de celles visées à l'article 2
- la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues
- la reconstruction d'un bien détruit par l'effet d'une crue
- l'augmentation du nombre de logements par aménagement, rénovation...
- le changement de destination conduisant à augmenter la population exposée
- l'aménagement à quelque usage que ce soit des sous-sols existants, sauf en vue de la réduction des risques,
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, aires de stationnement
- les caravanes isolées, habitations légères de loisir
- les remblais

### ***Article MC2 : Occupation et utilisation du sol autorisées sous condition***

Sont autorisés à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets :

- les travaux d'entretien et de gestion courants, sans augmentation de la population exposée,
- l'extension des constructions, limitée à 10 m<sup>2</sup>, et seulement la réalisation de locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, et sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des crues,
- la surélévation mesurée des constructions existantes, sans augmentation de l'emprise au sol
- la construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de la zone d'écoulement
- l'adaptation ou la réfection des constructions, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités
- la démolition des constructions
- les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation
- les carrières, ballastières et gravières sans installations fixes ni stockage ou traitement de matériaux susceptibles de gêner l'écoulement des crues.
- les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement et le stockage ou à réduire le risque,
- les réseaux d'irrigation et de drainage avec bassins d'orage destinés à compenser les effets sur l'écoulement des eaux, ces bassins devant être conçus pour résister à l'érosion et aux affouillements,

### ***Article MC11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords***

### **Clôtures :**

Sont interdits :

- les grillages fins et les clôtures végétales, les murs pleins

Sont autorisés :

- les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 0.50 mètre, avec poteaux distants d'au moins 2 mètres de manière à permettre un libre écoulement des eaux.
- les clôtures grillagées à large maille (150 mm x 150 mm) sans mur bahut de soubassement.

### **Article MC13 : Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Sont interdits :

- les plantations en haies
- les plantations de plus de 0.50 mètre de haut qui dépasseraient une surface supérieure à 20% de la superficie totale
- les plantations de plus de 0.50 mètre de haut et de plus de 20 m<sup>2</sup> de superficie d'un seul tenant

Sont autorisées :

les plantations permanentes limitées à des arbres de haute tige, régulièrement élagués jusqu'au niveau de crue de référence

### **Ouverture à l'urbanisation des zones AU2**

L'ouverture à l'urbanisation en zone marron carroyée est conditionnée par :

La réalisation d'une étude géotechnique, à l'échelle des « îlots » d'érosion hydrique, destinée à caractériser précisément l'aléa mouvement de terrain (ravinement, retrait-gonflement,...) au droit du projet et de son environnement immédiat, qui permettrait d'infirmer ou de confirmer la possibilité de construction et, le cas échéant, de définir les aménagements de protection à réaliser et les dispositions constructives.

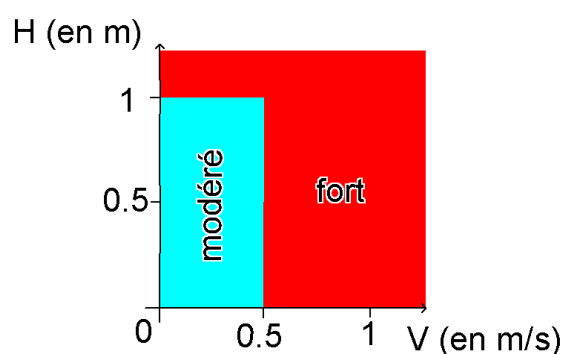
En particulier, chacune de ces zones devra être étudiée dans l'intégralité de sa surface et non sur la seule emprise de l'aménagement projeté. Cette mesure est destinée à protéger les aménagements de risques d'érosion régressive, d'atterrissements, ..., non envisagés du fait de l'absence d'études du contexte environnant. Les aménagements de protection (mesures de correction du ravinement de type terrassements; murs de soutènement, plantations, protections des sols, ...) devront donc être projetés sur un périmètre suffisamment élargi par rapport à la zone aménagée. Des mesures de surveillance des « îlots » d'érosion hydrique devront également être prises pendant et après aménagement.

La réalisation d'une étude hydraulique destinée à caractériser précisément l'aléa inondation (fort, modéré ou résiduel) en précisant la hauteur et la vitesse de l'eau au droit du projet. Le débit de référence à appliquer sera celui d'un événement de type de celui généré par la pluie des 22 au 24 septembre 1993. L'évaluation des débits sera donc réalisée à partir de cet événement pluvieux qui a généré des débits supérieurs à une crue centennale sur Venelles. Les études hydrauliques devront être réalisées à la même échelle que les études géotechniques.

En particulier elles devront aboutir à la définition d'un schéma d'aménagement et de gestion des eaux pluviales. Les réseaux pluviaux ne devront pas se rejeter directement sur les terrains susceptibles de subir un ravinement par l'effet de concentration des eaux.

La cartographie des aléas sera établie sur la base du découpage hauteurs – vitesses suivant :

- les zones pour lesquelles la hauteur d'eau est comprise entre 0 et 1 m et la vitesse d'écoulement comprise entre 0 et 0,5 m/s sont qualifiées en aléa modéré
- les zones pour lesquelles la hauteur d'eau est supérieure à 1 m et/ou la vitesse d'écoulement est supérieure à 0,5 m/s qualifiées en aléa fort.
- Les zones situées entre l'enveloppe de la crue de référence (22 septembre 1993) et la crue exceptionnelle de référence hydrogéomorphologique qualifiées en aléa résiduel.



Les prescriptions relatives à la construction seront alors celles de la zone rouge (section 1) pour un aléa fort et celles de la zone bleu clair (section 3) pour un aléa résiduel.

Pour un aléa modéré les prescriptions relatives à la construction seront celles de la zone bleu foncé (section 2) excepté pour le 4<sup>ème</sup> alinéa de l'article B2 qui devient le suivant:

- les constructions nouvelles ou l'extension des constructions existantes aux conditions suivantes :
  - o être implantées de manière à minimiser les obstacles à l'écoulement des eaux,
  - o le plancher inférieur doit être réalisé à au moins 1 mètre au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction

## **SECTION 6 : Prescriptions applicables aux zones oranges (concernent les zones AU, A et N)**

### ***Article O1 : Occupation et utilisation du sol interdites***

Sont interdits :

- la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues
- le changement de destination conduisant à augmenter la population exposée
- l'aménagement à quelque usage que ce soit des sous-sols existants, sauf en vue de la réduction des risques,
- les dépôts de matériels et matériaux, produits dangereux, polluants ou sensibles à l'eau
- la création de terrain de camping et caravanning, de parcs résidentiels de loisirs
- l'implantation de parc destiné à l'élevage d'animaux
- l'aménagement d'aires de stationnement modifiant l'écoulement des eaux ou situées au-dessous du terrain naturel
- de plus, en zones N et AU2, toute construction nouvelle est interdite

### ***Article O2 : Occupation et utilisation du sol autorisées sous condition***

Sont autorisés :

- les travaux d'entretien et de gestion courants, sans augmentation de la population exposée,
- le changement de destination des constructions sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité ou les nuisances
- la construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de la zone d'écoulement
- dans les zones A, les constructions nouvelles ou l'extension des constructions existantes aux conditions suivantes :
  - o être implantées de manière à minimiser les obstacles à l'écoulement des eaux (l'orientation des bâtiments devra être adaptée à la configuration des lieux afin de minimiser leur effet d'obstacle aux écoulements. A ce titre, les bâtiments devront être orientés de telle façon à ce que leur longueur soit dans le sens des écoulements correspondant au sens naturel de la pente d'amont en aval)
  - o le plancher inférieur doit être réalisé à au moins 0,5 mètre au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction
- dans les zones N et AU2, l'extension des constructions existantes aux conditions suivantes :
  - o être implantées de manière à minimiser les obstacles à l'écoulement des eaux (l'orientation des bâtiments devra être adaptée à la configuration des lieux afin de minimiser leur effet d'obstacle aux écoulements. A ce titre, les bâtiments devront être orientés de telle façon à ce que leur longueur soit dans le sens des écoulements correspondant au sens naturel de la pente d'amont en aval)

- le plancher inférieur doit être réalisé à au moins 0,5 mètre au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction
- l'adaptation ou la réfection des constructions, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités
- les remblais s'ils sont strictement limités à l'emprise des constructions et conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements
- les citernes à mazout si elles sont scellées, lestées et que toute ouverture est située au-dessus de la cote de référence

#### **Article O4 : Desserte des constructions par les réseaux**

L'implantation de nouveaux réseaux publics et privés et de leurs équipements à moins de 1.50 mètre au-dessus du terrain naturel est interdite à l'exception

- des drainages et épuisements
- des irrigations
- des réseaux d'eau potable étanches
- des réseaux d'assainissement étanches munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue,
- des réseaux de chaleur équipés d'une protection thermique hydrophobe,
- des réseaux électriques et téléphoniques enterrés et protégés contre les eaux

Les réseaux intérieurs et ceux situés en aval des appareils de comptage doivent être munis d'un dispositif de mise hors service automatique ou établis, en particulier pour les constructions neuves, à 1.50 mètres au-dessus du terrain naturel. Tout circuit électrique situé à moins de 1.50 mètres au-dessus du terrain naturel doit pouvoir être coupé séparément.

Tout appareil électrique doit être placé au moins à 1.50 mètres au-dessus du terrain naturel.

Pour les réseaux extérieurs, les prescriptions sont les mêmes que pour les réseaux intérieurs.

#### **Article O9 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet, ne doit pas être supérieure à 30 % de cette surface inondable et ne doit pas porter l'emprise des constructions (constructions environnantes comprises) à plus de 30 % de la largeur de la zone inondable.

#### **Article O10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale autorisée dans la zone peut être augmentée d'1 mètre s'il a été fait application du 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> alinéa de l'article O2.

#### **Article O11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

##### **Ouvertures :**

Les seuils des ouvertures doivent être arasés au moins à 1.50 mètres au-dessus du terrain naturel, à l'exception de celles destinées au drainage de vide sanitaire et à l'entrée du bâtiment qui ne doivent pas être situées sur les façades exposées au courant

**Matériaux :**

Les parties d'ouvrages, situées à moins de 1.50 mètres au-dessus du terrain naturel, tels que :

- fondations de bâtiments et d'ouvrages,
- constructions et aménagements de toute nature,
- menuiserie, portes, fenêtres, vantaux
- revêtements des sols et murs, protections thermiques et phoniques

doivent être constituées de matériaux imputrescibles et insensibles à l'eau, et être conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.

**Clôtures :**

Sont interdits :

- les grillages fins et les clôtures végétales, les murs pleins

Sont autorisés :

- les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 0.50 mètre, avec poteaux distants d'au moins 2 mètres de manière à permettre un libre écoulement des eaux.
- les clôtures grillagées à large maille (150 mm x 150 mm) sans mur bahut de soubassement.

***Article O13 : Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations***

Sont interdits :

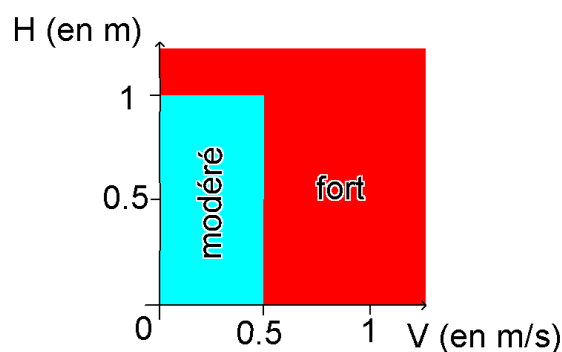
- les plantations en haies
- les plantations de plus de 0.50 mètre de haut qui dépasseraient une surface supérieure à 20% de la superficie totale
- les plantations de plus de 0.50 mètre de haut et de plus de 20 m<sup>2</sup> de superficie d'un seul tenant.

### **Ouverture à l'urbanisation des zones AU2**

L'ouverture à l'urbanisation des zones AU2 en zone orange est conditionnée par la réalisation d'une étude hydraulique destinée à caractériser précisément l'aléa inondation (fort, modéré ou résiduel) en précisant la hauteur et la vitesse de l'eau au droit du projet. Le débit de référence à appliquer sera celui d'un événement de type de celui généré par la pluie des 22 au 24 septembre 1993. L'évaluation des débits sera donc réalisée à partir de cet événement pluvieux qui a généré des débits supérieurs à une crue centennale sur Venelles.

La cartographie des aléas sera établie sur la base du découpage hauteurs – vitesses suivant :

- les zones pour lesquelles la hauteur d'eau est comprise entre 0 et 1 m et la vitesse d'écoulement comprise entre 0 et 0,5 m/s sont qualifiées en aléa modéré.
- les zones pour lesquelles la hauteur d'eau est supérieure à 1 m et/ou la vitesse d'écoulement est supérieure à 0,5 m/s qualifiées en aléa fort.
- les zones situées entre l'enveloppe de la crue de référence (22 septembre 1993) et la crue exceptionnelle de référence hydrogéomorphologique qualifiées en aléa résiduel.



Les prescriptions relatives à la construction seront alors celles de la zone rouge (section 1) pour un aléa fort et celles de la zone bleu clair (section 3) pour un aléa résiduel.

Pour un aléa modéré les prescriptions relatives à la construction seront celles de la zone bleu foncé (section 2) excepté pour le 4<sup>ème</sup> alinéa de l'article B2 qui devient le suivant:

- les constructions nouvelles ou l'extension des constructions existantes aux conditions suivantes :
  - o être implantées de manière à minimiser les obstacles à l'écoulement des eaux,
  - o le plancher inférieur doit être réalisé à au moins 1 mètre au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction

### **Article 12. RISQUE INCENDIE**

La commune de Venelles est classée en zone assez sensible aux feux de forêts.

Dans les zones naturelles, doivent être respectées, en plus du règlement de chaque zone, les règles suivantes :

- La voirie interne au terrain support de la construction doit permettre l'accès des véhicules de secours jusqu'aux abords même des bâtiments et doit posséder une aire de retournement si elle se termine en impasse.

- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimum de 5 m et les voies existantes de largeur inférieure doivent être aménagées avec des aires de croisement.
- Les constructions à usage d'habitation et de garage devront être implantées dans une bande de 40 m à partir de la voie de desserte ouverte à la circulation générale.
- Les arbres de hautes tiges et les massifs arbustifs importants ne doivent pas être conservés ou plantés à proximité immédiate des constructions.

### **Article 13. RECONSTRUCTION ET RESTAURATION**

#### **Reconstruction après sinistre**

La reconstruction après sinistre à l'emplacement d'origine, sans augmentation du nombre de logement, de surface ou de volume et sans changement de destination est autorisée dans les conditions suivantes :

Qu'elle soit réalisée dans un délai de deux ans après ledit sinistre.

Qu'elle soit réalisée dans le respect de l'article 4 et 11 de chaque zone et des éventuelles prescriptions liées à une zone à risque.

Qu'elle respecte les prescriptions de l'article 5 relatives à l'assainissement. Cette condition ne s'applique pas pour les terrains ne possédant pas la superficie exigée avant la date d'approbation du présent PLU.

Que la construction initiale ait une existence légale.

Toutefois des adaptations sont autorisées par rapport à la construction d'origine, lorsqu'elles visent à améliorer la conformité avec les règles de la zone.

#### **Restauration des ruines**

Aucun bâtiment en ruine possédant l'essentiel de ses murs porteurs et possédant un intérêt architectural ou patrimonial spécifique n'est recensé sur la commune. La reconstruction des bâtiments prévue au deuxième alinéa de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme est donc interdite.

### **Article 14. OUVRAGES, INSTALLATIONS ET EQUIPEMENTS PUBLICS**

Les ouvrages techniques, installations et équipements publics présentant un caractère d'intérêt général ne sont pas soumis aux articles 5 à 11 et 14 des différentes zones du présent règlement.

### **Article 15. DISPOSITIONS FAVORISANT LA DIVERSITE DE L'HABITAT**

Les dispositions de l'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme sont applicables sur l'ensemble du territoire de la commune.

Ainsi, le dépassement du C.O.S. est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du plan d'occupation des sols, sous réserve :

- d'une part, que la partie de la construction en dépassement ait la destination de logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat au sens du 3° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation ou, dans les



départements d'outre-mer, la destination de logements locatifs sociaux bénéficiant pour leur construction d'un concours financier de l'Etat ;

- et, d'autre part, que le coût foncier imputé à ces logements locatifs sociaux n'excède pas un montant fixé par décret en Conseil d'Etat selon les zones géographiques.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

La mise en œuvre du permis de construire est subordonnée à l'obtention de la décision d'octroi du concours financier de l'Etat et au respect des conditions de cette dernière. Copie de cette décision doit être notifiée, avant l'ouverture du chantier, à l'autorité compétente en matière de permis de construire

### **Article 16. DISPOSITIONS FAVORISANT LA PERFORMANCE ENERGETIQUE ET LES ENERGIES RENOUVELABLES DANS L'HABITAT**

Les dispositions de l'article L.128-1 du Code de l'Urbanisme sont applicables sur l'ensemble du territoire de la commune.

Ainsi, le dépassement du C.O.S. est autorisé, dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

De plus, la commune a délibéré afin d'étendre cette disposition aux zones où un plafond de SHON a été mis en place et non pas un COS.

### **Article 17. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

#### **Eaux usées d'origine non domestique (d'origine agricole, industrielle, restauration...)**

L'évacuation des eaux usées d'origine non ménagère est subordonnée à une autorisation préalable de la collectivité et à un prétraitement éventuel (cf. Code de la Santé Publique L.1331-10).

#### **Rejet des eaux de piscine**

Le rejet des eaux de vidange des bassins, est soumis à la neutralisation de l'agent désinfectant puis soit à un rejet dans le réseau d'eaux pluviales après accord du gestionnaire du réseau, soit par infiltration sur la parcelle concernée.

Le rejet des eaux de lavage des filtres doit être fait dans le réseau d'eaux usées. A défaut il peut être fait soit dans le réseau d'eaux pluviales après accord du gestionnaire du réseau, soit par infiltration sur la parcelle concernée.

## **Article 18. GESTION DES EAUX PLUVIALES**

### **Section 1 : Dispositions applicables à l'ensemble des bassins versants pour la gestion des vallons, fossés et réseaux pluviaux**

#### ***Règles générales d'aménagement***

Les facteurs hydrauliques visant à freiner la concentration des écoulements vers les secteurs situés en aval et à préserver les zones naturelles d'expansion ou d'infiltrations des eaux, font l'objet de règles générales à respecter pour l'ensemble des constructions et infrastructures publiques ou privées nouvelles :

- La conservation des cheminements naturels ;
- Le ralentissement des vitesses d'écoulement ;
- Le maintien des écoulements à l'air libre plutôt que canalisé ;
- La réduction des pentes et allongement des tracés dans la mesure du possible ;
- L'augmentation de la rugosité des parois ;
- Des profils en travers plus larges;

#### ***Entretien de vallons et fossés***

L'entretien est réglementairement à la charge des propriétaires riverains (article L215-14 du code de l'environnement).

#### ***Maintien des vallons et fossés à ciel ouvert***

Sauf cas spécifique lié à des obligations d'aménagements (création d'ouvrage d'accès aux propriétés, nécessité de stabilisation des berges, etc), la couverture et le busage des vallons et fossés sont interdits. Cette mesure est destinée à ne pas réduire leurs caractéristiques hydrauliques et d'autre part à faciliter leur surveillance et leur entretien.

#### ***Respect des sections d'écoulements des collecteurs***

Les réseaux de concessionnaires et ouvrages divers ne devront pas être implantés à l'intérieur des collecteurs, vallons et fossés pluviaux.

### **Section 2: Dispositions applicables à la gestion des imperméabilisations nouvelles**

#### ***Section 2.1 : Prescriptions applicables***

##### **1) Cas général**

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions et infrastructures publiques ou privées nouvelles, à tous projets soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, déclaration de travaux, autres) et aux projets non soumis à autorisation d'urbanisme sur les bassins versant Touloubre et Durance.

En particulier les travaux structurants d'infrastructures routières et les aires de stationnement devront intégrer la mise en place des mesures compensatoires décrites ci après.

Les mesures compensatoires et en particulier les ouvrages de rétention créés dans cadre de permis de lotir devront être dimensionnés pour la voirie et pour les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisés sur chaque lot.

L'aménagement devra comporter :

- Un système de collecte des eaux ;
- Un ou plusieurs ouvrages permettant la compensation de l'imperméabilisation de la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière (cf section 2.4) ;
- Un dispositif d'évacuation des eaux pluviales, soit par déversement dans le réseau public, vallons ou fossés, soit par infiltration ou épandage sur la parcelle. La solution à adopter étant liée à la l'importance du débit de rejet et aux caractéristiques locales;

Les aménagements dont la superficie nouvellement imperméabilisée sera inférieure à 20m<sup>2</sup>, pourront être dispensés de l'obligation de créer un système de collecte et un ouvrage de rétention, mais devront toutefois prévoir des dispositions de compensation (noue, épandage sur la parcelle, infiltration). Cette dispense sera soumise à l'agrément du service gestionnaire, après concertation.

## **2) Projet soumis à déclaration ou autorisation au titre du code de l'environnement**

Pour les projets soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L214 du Code de l'Environnement, la notice d'incidence à soumettre au service instructeur devra vérifier que les obligations faites par le présent règlement sont suffisantes pour compenser tout impact potentiel des aménagements sur le régime et la qualité des eaux pluviales. Dans le cas contraire des mesures compensatoires complémentaires devront être mises en place.

## **3) Cas exemptés**

Les réaménagements de terrain ne concernant pas (ou touchant marginalement) le bâti existant et n'entraînant pas d'aggravation du ruissellement (maintien ou diminution de surfaces imperméabilisées) et de modifications notables des conditions d'écoulement et d'évacuation des eaux pluviales sont dispensées de mesures compensatoires.

### ***Section 2.2 : Choix de la mesure compensatoire à mettre en œuvre***

Les mesures compensatoires ont pour objectif de ne pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux pluviales en aval des nouveaux aménagements. Il est donc demandé de compenser toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols, par la mise en œuvre de dispositifs, soit (liste non exhaustive) :

- De techniques alternatives à l'échelle de la construction (toitures terrasses, stockage des eaux pluviales, autres) ou à l'échelle de la parcelle (noue, puits et tranchées d'infiltration ou drainantes, autres) ;
- De techniques alternatives à l'échelle de la voirie (structure réservoir, enrobées drainants, noues, fossés, autres) ;
- De bassin de rétentions ou d'infiltrations à l'échelle d'une opération d'ensemble.

### ***Section 2.3 : Règles générales de conception des mesures compensatoires***

Les mesures compensatoires utilisant l'infiltration pourront être proposées pour compenser l'imperméabilisation, sous réserve:

- De la réalisation d'essais d'infiltration (méthode à niveau constant après saturation du sol sur une durée minimale de 4 heures) à la profondeur projetée du fond du

bassin. Les essais devront se situer sur le site du bassin et être en nombre suffisant pour assurer une bonne représentativité de l'ensemble de la surface d'infiltration projetée.

- D'une connaissance suffisante du niveau de la nappe en période de nappe haute.

Concernant les bassins de rétention, les prescriptions et dispositions constructives suivantes sont à privilégier :

- pour les programmes de construction d'ampleur importante, le concepteur recherchera prioritairement à regrouper les capacités de rétention, plutôt qu'à multiplier les petites entités.
- les volumes de rétention seront préférentiellement constitués par des bassins ouverts et accessibles, ces bassins devront être aménagés paysagèrement et devront disposer d'une double utilité afin d'en pérenniser l'entretien, les talus des bassins seront très doux afin d'en faciliter l'intégration paysagère (talus à 2H/1V minimal) ;
- les volumes de rétention pourront être mis en oeuvre sous forme de noue, dans la mesure où le dimensionnement des noues de rétention intègre une lame d'eau de surverse pour assurer l'écoulement des eaux, sans débordement, en cas de remplissage total de la noue ;
- les dispositifs de rétention seront dotés d'un déversoir de crues exceptionnelles, dimensionné pour la crue centennale et dirigée vers le fossé exutoire ou vers un espace naturel, dans la mesure du possible, le déversoir ne devra pas être dirigé vers des zones habitées ou vers des voies de circulation ;
- les réseaux relatifs aux nouvelles zones urbaines seront dimensionnés pour une occurrence de 30 ans minimale (Norme NF EN 752-2). Les aménagements seront pensés de manière à prévoir le trajet des eaux de ruissellement, vers le volume de rétention, sans mettre en péril la sécurité des biens ou des personnes, lors d'un événement pluvieux exceptionnel ;
- les bassins ou noues de rétention devront être aménagés pour permettre un traitement qualitatif des eaux pluviales, ils seront conçus, en outre, de manière à optimiser la décantation et permettre un abattement significatif de la pollution chronique, ils seront ainsi munis d'un ouvrage de sortie équipé d'une cloison siphonoïde;
- les aménagements d'ensemble devront respecter le fonctionnement hydraulique initial, il conviendra de privilégier les fossés enherbés afin de collecter les ruissellements interceptés ;
- dans le cas où la canalisation des ruissellements interceptés engendrerait une augmentation des débits de pointe, il conviendra de compenser cet effet de canalisation à l'aide de volume de rétention, indépendamment de l'augmentation de surfaces imperméabilisées. Ainsi, les bassins de rétention destinés à compenser l'effet de canalisation seront uniquement alimentés par les écoulements extérieurs ;
- les bassins de rétention destinés à compenser l'effet de canalisation seront positionnés dans le prolongement des collecteurs créés, leurs ouvrages d'entrée seront munis de blocs d'enrochements afin de briser les vitesses engendrées dans les ouvrages de collecte ;
- les bassins de rétention destinés à compenser l'effet de canalisation, induit uniquement par la création d'ouvrages sur les écoulements extérieurs, pourront être décalés du projet d'aménagement sur une parcelle mieux adaptée à la création d'un

volume de rétention. Cependant plus le linéaire d'ouvrage de canalisation des écoulements seront long, plus le bassin de rétention sera volumineux.

## **Section 2.4 : Règles de dimensionnement des ouvrages**

### **1) Prescriptions relatives aux maisons individuelles (non intégrées dans une zone faisant l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble)**

Pour les maisons individuelles ne s'intégrant pas à un plan ou zone d'aménagement d'ensemble, soumis à déclaration au titre de l'article L214 du code de l'environnement (supérieure à 1 ha), il s'agit de limiter le coefficient d'imperméabilisation des sols. Des dispositifs très simples et peu onéreux devront être mis en place à la parcelle (récupération d'eau des toitures dans citernes, tranchées drainantes autour des habitations,...) sur la base minimale de 80 l/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée (toiture, voirie, terrasse,...).

### **2) Prescriptions relatives aux zones faisant l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble**

La conception des dispositifs est du ressort du pétitionnaire qui sera tenu à une obligation de résultats et sera responsable du fonctionnement des ouvrages.

#### **Bassins de rétention**

Les règles de dimensionnement des bassins de rétention sont différentes selon les bassins versants :

##### **Bassin versant Durance**

L'imperméabilisation des surfaces devra être compensée par la création de bassin de rétention permettant d'assurer un degré de protection trentennal, ce qui se traduit par les prescriptions suivantes.

Les bassins de rétention devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Volume utile : 750 m<sup>3</sup> par hectare de surface imperméabilisée ;
- Débit de fuite : maximum de 25l/s par hectare de surface du projet (surface imperméabilisée et naturelle).

##### **Bassin versant Touloubre**

L'imperméabilisation des surfaces devra être compensée par la création de bassin de rétention permettant d'assurer un degré de protection centennal, ce qui se traduit par les prescriptions suivantes.

Les bassins de rétention devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Volume utile : 1250 m<sup>3</sup> par hectare de surface imperméabilisée ;
- Débit de fuite : maximum de 12l/s par hectare de surface du projet (surface imperméabilisée et naturelle).

#### **Bassins d'infiltration**

Les règles de dimensionnement des bassins de rétention sont différentes selon les bassins versants. Dans les deux cas, le dimensionnement des systèmes de rétention sera réalisé par la méthode dite « des pluies » de l'Instruction Technique Relative aux Réseaux d'Assainissement des Agglomérations (circulaire 77-284/INT ), selon les données de bases précisées à la section 3.

Dans le cas de bassin d'infiltration, le dimensionnement sera réalisé :

- pour une pluie trentennale sur le bassin versant Durance,
- pour une pluie centennale pour le bassin versant Touloubre.

### ***Section 2.5 : Dispositions particulières pour la gestion qualitative des eaux pluviales***

Les dispositions suivantes s'appliquent à l'ensemble du territoire Communal.

Les mesures compensatoires pour une meilleure gestion qualitative des rejets pluviaux sont uniquement associées à des usages d'activités comprenant plus de 20 places de stationnement.

La surface à prendre en compte pour le dimensionnement de la mesure compensatoire, est la surface imperméabilisée associée à la voirie et aux places de stationnement. Les eaux pluviales de toiture et de voirie pourront être séparées. Seules les eaux pluviales de voirie et de stationnement devront faire l'objet de mesures compensatoires pour une meilleure gestion qualitative des rejets.

Ces usages devront respecter les prescriptions suivantes :

- mise en place d'un déboureur déshuileur en entrée de bassin pour le traitement d'événement pluvieux d'occurrence 2 ans.
- ou, intégration au bassin d'un volume (étanche) indépendant, permettant un temps de séjour de la pluie locale journalière d'occurrence 2 ans de 12h minimums, vers le compartiment principal de rétention ou d'infiltration.

**TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
URBAINES**



## **ZONE UA**

### **Agglomération très dense – centre village**

#### **Caractère et vocation de la zone**

La zone **UA** correspond au vieux village de Venelles-le-Haut. Elle est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. Elle se caractérise par une implantation dense et continue à l'alignement des voies.

#### **Disposition particulière relative à l'article L.123.1-5° du Code de l'Urbanisme,**

Les zones délimitées sur le document graphique doivent respecter les dispositions de l'article L.123.1-5° du Code de l'Urbanisme.

Pour des motifs d'urbanisme et d'architecture, dans ces secteurs, la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants est imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles liées au COS.

#### **Article 1. Occupations et utilisations du sol interdites**

##### **Sont interdits :**

Les constructions destinées à l'industrie

Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs

Les carrières

Les dépôts de véhicules

Le stationnement des caravanes

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière

Les constructions destinées au gardiennage ou à l'élevage d'animaux

#### **Dans les îlots délimités au titre de l'article L.123.1-5° du Code de l'Urbanisme :**

Les changements de destination dans le cadre de la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants.

## **Article 2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

### **Sont autorisées sous conditions :**

La création, l'extension ou la modification d'installations classées à condition :

- qu'elles soient compatibles avec l'habitat,
- qu'il n'en résulte pas une aggravation du risque ou des nuisances,

Les constructions destinées au commerce, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt de moins de 200 m<sup>2</sup> sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables

Les dépôts d'hydrocarbures à condition d'être liés :

- soit à une utilisation de chauffage ou de climatisation,
- soit à une activité ayant un caractère de service aux usagers des véhicules automobiles

## **Article 3. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

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

Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

Sauf avis contraire des services d'incendie et de secours, les voies desservant plusieurs logements, créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement dans laquelle on doit pouvoir inscrire, à minima et entre chaque extrémité, un cercle de 9 mètres de rayon. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

*Il est donné à titre indicatif dans le lexique des schémas d'ouvrages.*

## **Article 4. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **Eau potable :**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

## **Assainissement :**

### ***Eaux usées :***

Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées d'origine ménagère dans un réseau d'assainissement des eaux pluviales (collectif ou milieu naturel) est interdite.

### ***Eaux pluviales :***

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

En l'absence d'un tel réseau, les constructions ou installations doivent comprendre les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, compte tenu des caractéristiques des ouvrages publics récepteurs.

### ***Réseaux de chaleur :***

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau de chaleur, s'il existe.

### ***Electricité, téléphone, télécommunications :***

Les branchements aux lignes de distribution de l'énergie ou aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou économique.

## **Article 5. La superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

## **Article 6. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et des emprises publiques.

### **Exceptions :**

L'implantation en retrait est autorisée dans les cas suivants :

- pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti ;
- pour respecter une servitude de toute nature
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article 7. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Les règles suivantes sont applicables à tous les types de constructions autorisées dans la zone à l'exception des travaux de restauration d'immeubles existants.*

### **Implantations par rapport aux limites séparatives latérales**

Les constructions doivent être édifiées sur les limites séparatives latérales

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative latérale à une autre sur une profondeur de 20 mètres en tenant compte des dispositions de l'article 6.

La bande de 20 mètres peut être augmentée uniquement dans les cas suivants :

- pour la construction de loggias : elle est alors augmentée de la largeur nécessaire à ces constructions
- pour la réalisation d'une continuité de volume avec deux immeubles immédiatement voisins

Au-delà de la bande de 20 mètres calculée d'après les dispositions de l'article 6, les constructions annexes sont autorisées contre les limites séparatives à condition que leur hauteur au faîtage n'excède pas 4 mètres.

### **Exceptions :**

Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives lorsque la nécessité de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement et du paysage ou de maintenir une servitude existante de toute nature rend impossible la construction en ordre continu d'une limite séparative latérale à une autre.

Le retrait est autorisé à une distance qui ne saurait être inférieure à la moitié de la hauteur de la construction projetée, avec un minimum de 3 mètres.

## **Implantations par rapport aux limites séparatives non latérales**

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives non latérales

Le retrait doit être au minimum de 4 mètres et doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre la construction projetée et la limite séparative.

### **Exceptions :**

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de la création de la servitude de cours communes prévue aux articles R 471-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **Article 8. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent être implantées l'une de l'autre à une distance minimale de 4 mètres.

Cette distance ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

En outre, les façades possédant des baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal dans un axe perpendiculaire à la baie.

### **Article 9. L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé

### **Article 10. La hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions, mesurée tel que décrit dans le chapitre « modalités d'application des règles », ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

### **Exceptions :**

Cette limite de hauteur ne s'applique pas dans les cas suivants :

- pour respecter une continuité de volume avec un bâtiment adjacent ou du bâtiment dont la construction est l'extension
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif possédant des caractéristiques de fonctionnement qui nécessitent des hauteurs plus importantes.
- pour la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants dont la hauteur excède la hauteur maximale autorisée ci-dessus, si des motifs d'urbanisme ou d'architecture l'imposent et dans la limite de la hauteur initiale.
- les éléments et dispositifs techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur

## **Article 11. L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

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

Les constructions annexes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

Les éléments techniques (climatiseur, antenne...) ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques.

Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade. Ces dispositifs doivent être conçus, et isolés en tant que besoin, de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.

### **Façades :**

#### ***Pour la restauration ou modification d'un immeuble existant***

##### **Sont interdits :**

L'élargissement des ouvertures courantes visibles depuis la rue.

La suppression ou l'altération d'éléments d'architecture ou de sculpture en pierre de taille.

Les enduits sur les façades en pierre de taille apparente.

Les enduits « tyrolienne ».

Les persiennes repliées dans les tableaux et les volets roulants.

Toute adjonction d'éléments disparates susceptibles d'altérer le caractère architectural et la tenue du paysage urbain, notamment :

- les « bow-windows », s'ils sont visibles depuis l'espace public
- les tuyaux en ciment moulés ou en fibrociment,
- les marquises en plaques ondulées,
- les vérandas, si elles sont visibles depuis l'espace public
- les peintures de menuiseries de teinte vive.

### ***Pour les constructions nouvelles***

#### **Sont imposés :**

Les ouvertures courantes plus étroites que hautes afin d'obtenir une prépondérance des pleins sur les vides.

Les enduits frottassés, raclés à la truelle ou talochés dans le ton de la pierre locale

#### **Toiture :**

L'installation de ballons d'eau chaude sanitaire est toiture est interdite.

### ***Pour la restauration ou modification d'un immeuble existant***

Les toitures doivent être en tuiles « canal » vieilles ou similaires.

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

### ***Pour les constructions nouvelles***

Les toitures doivent être en tuiles « canal » vieilles ou en tuiles « canal » creuses grand modèle de teinte grisâtre ou similaire, dans les tons des tuiles des couvertures plus anciennes.

#### **Clôtures :**

La hauteur totale maximale des clôtures est limitée à 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Les clôtures entièrement pleines sont autorisées si leur hauteur est de 2 mètres.

#### ***En ce qui concerne les clôtures non entièrement pleines :***

La hauteur des parties pleines ne doit pas excéder 0,40 mètre.

Leur épaisseur ne doit pas excéder 0.20 mètre

Ces parties pleines doivent être traitées de la même façon que les façades des bâtiments environnants (même type d'enduit, même teinte)

Si elles sont construites en pierre, ce matériau peut rester apparent avec des joints discrets

#### ***En ce qui concerne les parties ajourées (grillage, claustra...)***

Elles ne peuvent en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.

## **Article 12. Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurées en dehors des voies publiques et sur des emplacements prévus à cet effet.

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

- Pour les constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> entamée de SHON
- Pour les constructions destinées aux bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> entamée de SHON.
- Pour les constructions destinées à l'artisanat ou à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> entamée de SHON.
- Pour les constructions destinées au commerce : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> entamée de SHON.

A l'exception de l'habitat et de l'hébergement hôtelier, il peut être dérogé à ces ratios, lorsque l'opportunité d'un quota différent peut être justifiée par les spécificités de fonctionnement de la construction ou par sa capacité d'accueil.

Enfin, il est exigé pour le stationnement des 2 roues un emplacement pour 2 places de stationnement telles que définies ci-dessus.

En outre, des espaces doivent être prévus pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité.

## **Article 13. Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Les haies doivent être constituées d'essences locales.

## **Article 14. Le coefficient d'occupation du sol**

Le COS est fixé à :

- 3,00 pour les constructions comprenant un commerce en rez-de-chaussée
- 1,50 pour les autres

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Dans les îlots délimités au titre de l'article L.123.1-5° du Code de l'Urbanisme :**

La reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants est imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.



## **ZONE UB**

### **Agglomération continue - parties basses du village ancien**

#### **Caractère et vocation de la zone**

La zone **UB** correspond aux parties basses du village ancien, les Logis et les Logissons. Elle est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. Elle se caractérise par un tissu linéaire et continu de type « village-rue ».

#### **Article 1. Occupations et utilisations du sol interdites**

##### **Sont interdits :**

- Les constructions destinées à l'industrie
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs
- Les carrières
- Les dépôts de véhicules
- Le stationnement des caravanes
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées au gardiennage ou à l'élevage d'animaux

#### **Article 2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

##### **Sont autorisées sous conditions :**

La création, l'extension ou la modification d'installations classées à condition :

- qu'elles soient compatibles avec l'habitat,
- qu'il n'en résulte pas une aggravation du risque ou des nuisances,

Les constructions destinées au commerce, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt de moins de 200 m<sup>2</sup> sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables

Les dépôts d'hydrocarbures à condition d'être liés :

- soit à une utilisation de chauffage ou de climatisation,
- soit à une activité ayant un caractère de service aux usagers des véhicules automobiles.

### **Article 3. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

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

Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

Dans le cas d'un accès véhicule sur un trottoir existant, l'aménagement au droit de cet accès, d'un passage surbaissé permettant le libre écoulement des eaux dans le caniveau, sera obligatoire. Les rampes béton, madriers et ouvrages similaires sont interdits.

Sauf avis contraire des services d'incendie et de secours, les voies desservant plusieurs logements, créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement dans laquelle on doit pouvoir inscrire, à minima et entre chaque extrémité, un cercle de 9 mètres de rayon. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

*Il est donné à titre indicatif dans le lexique des schémas d'ouvrages.*

### **Article 4. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

#### **Assainissement :**

##### ***Eaux usées***

Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées d'origine ménagère dans un réseau d'assainissement des eaux pluviales (collectif ou milieu naturel) est interdite.

##### ***Eaux pluviales***

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

En l'absence d'un tel réseau, les constructions ou installations doivent comprendre les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, compte tenu des caractéristiques des ouvrages publics récepteurs.

***Réseaux de chaleur :***

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau de chaleur, s'il existe.

***Electricité, téléphone, télécommunications :***

Les branchements aux lignes de distribution de l'énergie ou aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou économique.

**Article 5. La superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

**Article 6. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et des emprises publiques.

**Exceptions :**

L'implantation en retrait est autorisée dans les cas suivants :

- pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti ;
- pour respecter une servitude de toute nature
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article 7. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Les règles suivantes sont applicables à tous les types de constructions autorisées dans la zone à l'exception des travaux de restauration d'immeubles existants.*

### **Implantations par rapport aux limites séparatives latérales**

Les constructions doivent être édifiées sur les limites séparatives latérales

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative latérale à une autre sur une profondeur de 15 mètres en tenant compte des dispositions de l'article 6.

La bande de 15 mètres peut être augmentée uniquement dans les cas suivants :

- pour la construction de loggias : elle est alors augmentée de la largeur nécessaire à ces constructions
- pour la réalisation d'une continuité de volume avec deux immeubles immédiatement voisins

Au-delà de la bande de 15 mètres calculée d'après les dispositions de l'article 6, les constructions annexes sont autorisées contre les limites séparatives à condition que leur hauteur au faîtage n'excède pas 4 mètres.

#### **Exceptions :**

Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives lorsque la nécessité de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement et du paysage ou de maintenir une servitude existante de toute nature rend impossible la construction en ordre continu d'une limite séparative latérale à une autre.

Le retrait est autorisé à une distance qui ne saurait être inférieure à la moitié de la hauteur de la construction projetée, avec un minimum de 3 mètres.

Dans les autres cas où la construction en ordre continu d'une limite séparative latérale à une autre est impossible, le retrait doit être au minimum de 4 mètres et doit être au moins égal à la différence d'altitude, diminuée de 4 mètres, entre la limite séparative et la construction envisagée.

### **Implantations par rapport aux limites séparatives non latérales**

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives non latérales

Le retrait doit être au minimum de 4 mètres et doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre la construction projetée et la limite séparative.

#### **Exceptions**

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de la création de la servitude de cours communes prévue aux articles R.471-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **Article 8. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent être implantées l'une de l'autre à une distance minimale de 4 m.

Cette distance ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

En outre, les façades possédant des baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal dans un axe perpendiculaire à la baie.

### **Article 9. L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé

### **Article 10. La hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions, mesurée tel que décrit dans le chapitre « modalités d'application des règles », ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Cette hauteur peut être portée à 9 mètres pour les constructions situées en bordure de voie, sur une profondeur maximale de 10 mètres par rapport à la voie.

Dans tous les cas, la hauteur à l'égout des constructions à l'alignement des voies ne peut excéder l'emprise de la voie.

#### **Exceptions :**

Ces limites de hauteur ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- pour respecter une continuité de volume avec un bâtiment adjacent ou du bâtiment dont la construction est l'extension
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif possédant des caractéristiques de fonctionnement qui nécessitent des hauteurs plus importantes.
- pour la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants dont la hauteur excède la hauteur maximale autorisée ci-dessus, si des motifs d'urbanisme ou d'architecture l'imposent et dans la limite de la hauteur initiale.
- les éléments et dispositifs techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur

## **Article 11. L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

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

Les constructions annexes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

Les éléments techniques (climatiseur, antenne...) ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques.

Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade. Ces dispositifs doivent être conçus, et isolés en tant que besoin, de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.

### **Façades :**

#### ***Pour la restauration ou modification d'un immeuble existant***

##### **Sont interdits :**

L'élargissement des ouvertures courantes.

La suppression ou l'altération d'éléments d'architecture ou de sculpture en pierre de taille.

Les enduits sur les façades en pierre de taille apparente.

Les enduits « tyrolienne ».

Les persiennes repliées dans les tableaux et les volets roulants.

Toute adjonction d'éléments disparates susceptibles d'altérer le caractère architectural et la tenue du paysage urbain, notamment :

- les « bow-windows », s'ils sont visibles depuis l'espace public,
- les tuyaux en ciment moulés ou en fibrociment,
- les marquises en plaques ondulées,
- les vérandas, si elles sont visibles depuis l'espace public,
- les balcons
- les peintures de menuiseries de teinte vive.

Les terrasses ne sont autorisées que si elles sont partielles et accessibles.

### ***Pour les constructions nouvelles***

Sont imposés :

Les ouvertures courantes plus étroites que hautes afin d'obtenir une prépondérance des pleins sur les vides.

Les enduits frotassés, raclés à la truelle ou talochés dans le ton de la pierre locale

### **Toiture :**

L'installation de ballons d'eau chaude sanitaire est toiture est interdite.

Les toitures doivent être en tuiles « canal » ou similaires de teinte proche de celle des tuiles anciennes

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

### **Clôtures :**

La hauteur totale maximale des clôtures est limitée à 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Les clôtures entièrement pleines sont interdites.

### ***En ce qui concerne les clôtures non entièrement pleines :***

Elles peuvent comporter une partie pleine, à condition qu'elle respecte les conditions suivantes :

la hauteur de ces parties pleines ne doit pas excéder 0,40 mètre.

leur épaisseur ne doit pas excéder 0.20 mètre

ces parties pleines doivent être traitées de la même façon que les façades des bâtiments environnants (même type d'enduit, même teinte)

si elles sont construites en pierre, ce matériau peut rester apparent avec des joints discrets

### ***En ce qui concerne les parties ajourées (grillage, claustra...)***

Elles ne peuvent en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.

### **Article 12. Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

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

- Pour les constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> entamée de SHON.
- Pour les constructions destinées aux bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> entamée de SHON.
- Pour les constructions destinées à l'artisanat ou à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> entamée de SHON.

A l'exception de l'habitat et de l'hébergement hôtelier, il peut être dérogé à ces ratios, lorsque l'opportunité d'un quota différent peut être justifiée par les spécificités de fonctionnement de la construction ou par sa capacité d'accueil.

Enfin, il est exigé pour le stationnement des 2 roues un emplacement pour 2 places de stationnement telles que définies ci-dessus.

En outre, des espaces doivent être prévus pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité.

### **Article 13. Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Les espaces verts doivent occuper une surface minimale correspondant à 10% de la superficie du terrain.

Les haies doivent être constituées d'essences locales.

### **Article 14. Le coefficient d'occupation du sol**

Le COS est fixé à :

- 3,00 pour les constructions comprenant un commerce en rez-de-chaussée
- 1,50 pour les autres

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



## ZONE UC

### Extension à densité moyenne

#### Caractère et vocation de la zone

La zone **UC** s'étend autour des différents noyaux denses dont l'organisation est prévue pour constituer un tissu urbain de type « village ». Elle est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel.

La zone UC est divisée en 3 secteurs :

- UC1 : correspond au secteur de la ZAC du Coteau Sud caractérisée par la présence de nombreux équipements communaux et d'immeubles collectifs d'habitat. Ce secteur est lui-même divisé en 2 sous-secteurs :
  - o UC1a : groupes scolaires, équipements communaux et immeubles d'habitat collectif
  - o UC1b : équipements communaux, logements sociaux, commerces, activités de service ou de bureau
- UC2 : correspond au secteur de la ZAC du Coteau Sud destiné à recevoir les programmes d'habitat, commerces, services et équipements définis par celle-ci. Ce secteur est lui-même divisé en 4 sous-secteurs :
  - o UC2a : petits immeubles collectifs (îlots UC2a1, UC2a2 et UC2a3)
  - o UC2b : petits immeubles collectifs ou habitat individuel groupé (îlots UC2b1 et UC2b2)
  - o UC2c : habitat individuel groupé (îlots UC2c1 et UC2c2)
  - o UC2d : maisons individuelles
- UC3 : correspond aux secteurs denses, hors de la ZAC de Coteau Sud

#### **Article 1. Occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdits :**

##### ***Dans les secteurs UC1 et UC2 :***

Toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article 2, dans les alinéas qui concernent les secteurs UC1 et UC2.

***Dans le secteur UC3***

Les constructions destinées à l'industrie

Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs

Les carrières

Les dépôts de véhicules

Le stationnement des caravanes

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière

Les constructions destinées au gardiennage ou à l'élevage d'animaux

**Article 2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

**Sont autorisées sous conditions ;**

***Dans les secteurs UC1 et UC2 :***

Les constructions destinées à l'habitat

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions destinées au commerce et aux bureaux, dans le respect des conditions de densité et de localisation données à l'article 14 et dans le respect des conditions d'implantations données dans l'orientation d'aménagement de la ZAC du Coteau Sud

***Dans le secteur UC1 :***

L'extension des constructions existantes destinées à l'habitat sous réserve qu'elle concerne des travaux d'amélioration des conditions d'habitabilité des logements et que cette extension n'excède pas, pour chaque bâtiment, 10% de la SHON existante à la date d'approbation du présent PLU.

***Dans le secteur UC3 :***

La création, l'extension ou la modification d'installations classées à condition :

- qu'elles soient compatibles avec l'habitat,
- qu'il n'en résulte pas une aggravation du risque ou des nuisances,

Les constructions destinées au commerce, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt de moins de 300 m<sup>2</sup>, sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables

Les dépôts d'hydrocarbures à condition d'être liés :

- soit à une utilisation de chauffage ou de climatisation,
- soit à une activité ayant un caractère de service aux usagers des véhicules automobiles.

Les installations, ouvrages et constructions liées ou nécessaires à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité, ainsi que les exhaussements et affouillements du sol qui lui sont liés.

### **Article 3. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

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

Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

L'entrée de la propriété doit notamment être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

Dans le cas d'un accès véhicule sur un trottoir existant, l'aménagement au droit de cet accès, d'un passage surbaissé permettant le libre écoulement des eaux dans le caniveau, sera obligatoire. Les rampes béton, madriers et ouvrages similaires sont interdits.

Sauf avis contraire des services d'incendie et de secours, les voies desservant plusieurs logements, créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement dans laquelle on doit pouvoir inscrire, à minima et entre chaque extrémité, un cercle de 9 mètres de rayon. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

*Il est donné à titre indicatif dans le lexique des schémas d'ouvrages.*

### **De plus, dans les secteurs UC1 et UC2 :**

Les cheminements piétons seront réalisés suivant les tracés de principe figurés dans l'orientation d'aménagement de la ZAC du Coteau Sud.

Les branchements de desserte des opérations doivent être réalisés dans les emplacements indiqués dans l'orientation d'aménagement de la ZAC du Coteau Sud, dans une plage n'excédant pas 10 mètres de part et d'autre du point de piquage indiqué.

### **Article 4. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

#### **Assainissement :**

##### ***Eaux usées***

Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées d'origine ménagère dans un réseau d'assainissement des eaux pluviales (collectif ou milieu naturel) est interdite.

#### **Eaux pluviales :**

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

En l'absence d'un tel réseau, les constructions ou installations doivent comprendre les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, compte tenu des caractéristiques des ouvrages publics récepteurs.

#### **Réseaux de chaleur :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau de chaleur, s'il existe.

#### **Electricité, téléphone, télécommunications :**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie ou aux câbles téléphoniques peut être exigée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

#### **Article 5. La superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

#### **Article 6. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **Dans les secteurs UC1 et UC3 :**

Les constructions doivent être implantées en retrait des voies et des emprises publiques.

La distance du retrait doit être équivalente à la hauteur de la construction, et ne doit être au moins égale à 4 mètres.

##### **Exceptions :**

Les constructions peuvent s'implanter dans la bande des 4 mètres comptée à partir des voies et des emprises publiques dans les cas d'un programme d'ensemble, si l'intérêt architectural le justifie.

Les piscines non couvertes peuvent être réalisées dans la bande des 4 mètres

### **Dans le secteur UC2 :**

Les constructions doivent s'implanter hors des alignements indiqués dans les documents graphiques.

#### **Exceptions :**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les parkings souterrains en sous-sol

Les surplombs de voirie autorisés et indiqués dans les documents graphiques sous réserve de répondre aux exigences de la sécurité civile

Les kiosques et divers aménagements urbains

Des passages couverts, d'une profondeur maximale de 3 mètres, doivent être aménagés le long des alignements obligatoires en rez-de-chaussée indiqués dans les documents graphiques.

Lorsque des alignements de référence sont indiqués dans les documents graphiques, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit parallèlement à cet alignement de référence et ce avec un recul maximum de 10 mètres.

### **Article 7. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **Dans les secteurs UC1 et UC3 :**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives

La distance doit être au moins égale à la différence d'altitude, diminuée de 4 mètres, entre la limite séparative et la construction envisagée, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, si leur hauteur n'excède pas 4 mètres à l'égout du toit et 5 mètres au faîtage

#### **Dans le secteur UC2, en limite du secteur :**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives

La distance doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude, entre la limite séparative et la construction envisagée, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, si leur hauteur n'excède pas 7 mètres à l'égout du toit

### **Dans le secteur UC2, sur les limites intérieures au secteur :**

Dans les sous-secteurs UC2a, UC2b et UC2c, le long des alignements indiqués dans les documents graphiques des Les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre.

#### **Exceptions :**

Pour des raisons de fonctionnement des opérations, les constructions peuvent être implantées en retrait des limites séparatives. Ce retrait doit être au moins égal à la différence d'altitude entre la limite séparative et la construction envisagée, sans être inférieure à 3 mètres.

Dans le sous-secteur UC2c, cette règle s'applique pour un minimum de 4 maisons individuelles contiguës. Au-delà, les constructions doivent respecter la règle du sous-secteur UC2d ci-dessous.

Dans le sous-secteur UC2d, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude, entre la limite séparative et la construction envisagée, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

#### **Exceptions :**

Lorsqu'il s'agit de constructions situées sur deux parcelles contiguës faisant partie d'une même opération ou deux opérations distinctes qui constituent un ensemble cohérent, l'implantation de ces constructions en limite séparative est autorisée.

### **Dans tous les secteurs :**

#### **Exceptions :**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les piscines non couvertes peuvent être réalisées dans la bande des 4 mètres

Les piscines couvertes doivent être implantées à au moins 2 mètres des limites séparatives.

Par rapport aux limites séparatives, les garages seront implantés en fonction des règles suivantes :

- si la construction voisine est implantée en limite séparative, le garage projeté doit être implanté soit en limite séparative, soit accolé au bâtiment principal,
- si la construction voisine est implantée par rapport à la limite, le garage doit être accolé au bâtiment principal, soit jumelé avec un garage voisin.

## **Article 8. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

### **Dans les secteurs UC1 et UC3 :**

Les constructions non contiguës doivent être implantées l'une de l'autre à une distance minimale de 4 mètres.

### **Dans le secteur UC2 :**

Les constructions non contiguës doivent être implantées l'une de l'autre à une distance minimale de 3 mètres.

### **Exceptions :**

Dans les sous-secteurs UC2a et UC2b, les constructions doivent être implantées en ordre continu

### **Dans tous les secteurs :**

Cette distance ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

En outre, les façades possédant des baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal dans un axe perpendiculaire à la baie.

Dans les sous-secteurs UC2a et UC2b, pour des raisons de fonctionnement des opérations, les constructions peuvent ne pas être implantées en ordre continu, sous réserves des règles ci-dessus.

## **Article 9. L'emprise au sol des constructions**

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

La longueur totale des constructions ne doit pas dépasser 60 mètres.

Aucun alignement de façade ne doit dépasser une longueur de 18 mètres.

### **Dans les secteurs UC2 et UC3 :**

Non réglementé

## **Article 10. La hauteur maximale des constructions**

### **Dans les secteurs UC1 et UC3 :**

La hauteur des constructions, mesurée tel que décrit dans le chapitre « modalités d'application des règles », ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit.

### **Dans le secteur UC2 :**

La hauteur des constructions, mesurée tel que décrit dans le chapitre « modalités d'application des règles », ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit.

### **Exceptions :**

Cette limite de hauteur ne s'applique pas dans les cas suivants :

- pour respecter une continuité de volume avec un bâtiment adjacent ou du bâtiment dont la construction est l'extension
- pour les éléments de superstructures ponctuels (exemples : cheminée, portique).
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif possédant des caractéristiques de fonctionnement qui nécessitent des hauteurs plus importantes.
- pour la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants dont la hauteur excède la hauteur maximale autorisée ci-dessus, si des motifs d'urbanisme ou d'architecture l'imposent et dans la limite de la hauteur initiale.
- les éléments et dispositifs techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur

### **Article 11. L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

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

Les constructions annexes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

### **Façades :**

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

Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade. Ces dispositifs doivent être conçus, et isolés en tant que besoin, de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.



### ***Restauration ou modification d'un immeuble existant***

#### **Sont interdits :**

La suppression ou l'altération d'éléments d'architecture ou de sculpture en pierre de taille.

Les enduits sur les façades en pierre de taille apparente.

Les enduits « tyrolienne ».

Toute adjonction d'éléments disparates susceptibles d'altérer le caractère architectural et la tenue du paysage urbain, notamment :

- les tuyaux en ciment moulés ou en fibrociment,
- les marquises en plaques ondulées,
- les peintures de menuiseries de teinte vive.

#### **Sont imposés :**

Les enduits au mortier de chaux et sable de carrière frottés à la truelle et talochés.

### ***Constructions nouvelles***

#### **Sont imposés :**

Les ouvertures courantes plus étroites que hautes afin d'obtenir une prépondérance des pleines sur les vides.

Les enduits frottés, raclés à la truelle, ou talochés dans le ton de la pierre locale

#### **Toiture :**

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

### ***Restauration ou modification d'un immeuble existant***

Les toitures doivent être en tuiles « canal » vieilles ou similaires.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont :

- aménagées en toiture végétalisée composée d'essence locale
- ou surmontées de panneaux solaires ou photovoltaïques

### ***Constructions nouvelles***

Les toitures doivent être en tuiles « canal » vieilles ou en tuiles « canal » creuses grand modèle de teinte grisâtre ou similaires, dans les tons des tuiles des couvertures plus anciennes.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont :

- aménagées en toiture végétalisée composée d'essence locale
- ou surmontées de panneaux solaires ou photovoltaïques

### **Clôtures :**

La hauteur totale maximale des clôtures est limitée à 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Les clôtures entièrement pleines sont autorisées si leur hauteur est de 2 mètres.

#### ***En ce qui concerne les clôtures non entièrement pleines :***

La hauteur des parties pleines ne doit pas excéder 0,40 mètre.

Leur épaisseur ne doit pas excéder 0.20 mètre

Ces parties pleines doivent être traitées de la même façon que les façades des bâtiments environnants (même type d'enduit, même teinte)

Si elles sont construites en pierre, ce matériau peut rester apparent avec des joints discrets

#### ***En ce qui concerne les parties ajourées (grillage, claustra...)***

Elles ne peuvent en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.

## **Article 12. Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

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

- Pour les constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> entamée de SHON
- Pour les constructions destinées aux bureaux et au commerce : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> entamée de SHON.
- Pour les constructions destinées à l'artisanat ou à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> entamée de SHON.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de SHON entamée.

A l'exception de l'habitat et de l'hébergement hôtelier, il peut être dérogé à ces ratios, lorsque l'opportunité d'un quota différent peut être justifiée par les spécificités de fonctionnement de la construction ou par sa capacité d'accueil.

Enfin, il est exigé pour le stationnement des 2 roues un emplacement pour 2 places de stationnement telles que définies ci-dessus.

En outre, des espaces doivent être prévus pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité.

## **Article 13. Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts ou en aire de jeux et de loisirs

Les espaces verts doivent occuper une surface minimale correspondant à 20% de la superficie du terrain et au tiers de la surface hors œuvre nette.

Les haies et arbres de haute tige doivent être constitués d'essences locales.

Les espaces verts et les aires de jeux doivent être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles (barrières...).

Il doit être planté un sujet pour 2 places de stationnement extérieures, dans la mesure des possibilités techniques.

Les constructions et aménagements doivent être implantés de manière à préserver les plantations existantes. Si l'abattage d'arbres s'avère indispensable, ces derniers doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

## **Article 14. Le coefficient d'occupation du sol**

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

La SHON autorisée sur le secteur UC1 est de 8 000 mètres carrés.

### **Dans le secteur UC2 :**

La SHON autorisée sur le secteur UC2 est de 29 200 mètres carrés, répartie comme suit :

Sous-secteur UC2a : 16 600 mètres carrés dont :

- Ilot UC2a1 : 10 400 mètres carrés
- Ilot UC2a2 : 3 200 mètres carrés
- Ilot UC2a3 : 3 000 mètres carrés

Sous-secteur UC2b : 4 200 mètres carrés dont :

- Ilot UC2b1 : 3 200 mètres carrés
- Ilot UC2b2 : 1 000 mètres carrés

Sous-secteur UC2c : 7 000 mètres carrés dont :

- Ilot UC2c1 : 6 000 mètres carrés
- Ilot UC2c2 : 1 000 mètres carrés

Sous-secteur UC2d : 1 400 mètres carrés

### **Dans le secteur UC3 :**

Le COS est fixé à 0,8.

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## **ZONE UD**

### **Extension à densité réduite**

#### **Caractère et vocation de la zone**

La zone **UD** est une zone de transition entre les zones de caractère urbain et les zones naturelles, qui, équipée, est destinée à recevoir un habitat de type individuel. Elle est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel.

La zone UD comprend deux secteurs :

- **UD1** qui constitue le secteur le plus dense
- **UD2** qui constitue le secteur moins dense (Vallon des Faurys et allée du Castellans)

#### **Article 1. Occupations et utilisations du sol interdites**

##### **Sont interdits :**

Les constructions destinées à l'industrie

Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs

Les carrières

Les dépôts de véhicules

Le stationnement des caravanes

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière

Les constructions destinées au gardiennage ou à l'élevage d'animaux

## **Article 2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

### **Sont autorisées sous conditions ;**

La création, l'extension ou la modification d'installations classées à condition :

- qu'elles soient compatibles avec l'habitat,
- qu'il n'en résulte pas une aggravation du risque ou des nuisances,

Les constructions destinées au commerce, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt de moins de 300 m<sup>2</sup>, sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables

Les dépôts d'hydrocarbures à condition d'être liés :

- soit à une utilisation de chauffage ou de climatisation,
- soit à une activité ayant un caractère de service aux usagers des véhicules automobiles.

Les installations, ouvrages et constructions liées ou nécessaires à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité, ainsi que les exhaussements et affouillements du sol qui lui sont liés.

## **Article 3. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

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

Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

L'entrée de la propriété doit notamment être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

Dans le cas d'un accès véhicule sur un trottoir existant, l'aménagement au droit de cet accès, d'un passage surbaissé permettant le libre écoulement des eaux dans le caniveau, sera obligatoire. Les rampes béton, madriers et ouvrages similaires sont interdits.

Sauf avis contraire des services d'incendie et de secours, les voies desservant plusieurs logements, créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement dans laquelle on doit pouvoir inscrire, à minima et entre chaque extrémité, un cercle de 9 mètres de rayon. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

*Il est donné à titre indicatif dans le lexique des schémas d'ouvrages.*

#### **Article 4. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

##### **Eau potable :**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

##### **Assainissement :**

###### ***Eaux usées***

Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées d'origine ménagère dans un réseau d'assainissement des eaux pluviales (collectif ou milieu naturel) est interdite.

###### ***Eaux pluviales***

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

En l'absence d'un tel réseau, les constructions ou installations doivent comprendre les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, compte tenu des caractéristiques des ouvrages publics récepteurs.

##### **Réseaux de chaleur :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau de chaleur, s'il existe.

##### **Electricité, téléphone, télécommunications :**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie ou aux câbles téléphoniques peut être exigée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

#### **Article 5. La superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

### **Article 6. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées en retrait des voies et des emprises publiques.

La distance du retrait doit être équivalente à la hauteur de la construction, et doit être au moins égale à 4 mètres.

#### **Exceptions :**

Les constructions peuvent s'implanter dans la bande des 4 mètres comptée à partir des voies et des emprises publiques dans les cas d'un programme d'ensemble, si l'intérêt architectural le justifie.

Les piscines non couvertes peuvent être réalisées dans la bande des 4 mètres

### **Article 7. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives

La distance doit être au moins égale à la différence d'altitude, diminuée de 4 mètres, entre la limite séparative et la construction envisagée, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.

#### **Exceptions :**

Les piscines non couvertes peuvent être réalisées dans la bande des 4 mètres.

Les piscines couvertes doivent être implantées à au moins 2 mètres des limites séparatives.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 4 mètres à l'égout du toit et 5 mètres au faîtage.

### **Article 8. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent être implantées l'une de l'autre à une distance minimale de 4 m.

Cette distance ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

En outre, les façades possédant des baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal dans un axe perpendiculaire à la baie.

### **Article 9. L'emprise au sol des constructions**

Non règlementé



## **Article 10. La hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions, mesurée tel que décrit dans le chapitre « modalités d'application des règles », ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

### **Exceptions :**

Cette limite de hauteur ne s'applique pas dans les cas suivants :

- pour respecter une continuité de volume avec un bâtiment adjacent ou du bâtiment dont la construction est l'extension
- pour les éléments de superstructures ponctuels (exemples : cheminée, portique).
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif possédant des caractéristiques de fonctionnement qui nécessitent des hauteurs plus importantes.
- pour la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants dont la hauteur excède la hauteur maximale autorisée ci-dessus, si des motifs d'urbanisme ou d'architecture l'imposent et dans la limite de la hauteur initiale.
- les éléments et dispositifs techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur

## **Article 11. L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

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

Les constructions annexes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

Les climatiseurs doivent être conçus, et isolés en tant que besoin, de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.

## **Façades :**

### ***Restauration ou modification d'un immeuble existant***

#### **Sont interdits :**

La suppression ou l'altération d'éléments d'architecture ou de sculpture en pierre de taille.

Les enduits sur les façade en pierre de taille apparente.

Les enduits « tyrolienne ».

Toute adjonction d'éléments disparates susceptibles d'altérer le caractère architectural et la tenue du paysage urbain, notamment :

- les tuyaux en ciment moulés ou en fibrociment,
- les marquises en plaques ondulées,
- les peintures de menuiseries de teinte vive.

#### **Sont imposés :**

Les enduits au mortier de chaux et sable de carrière frotassés à la truelle et talochés.

### ***Constructions nouvelles***

#### **Sont imposés :**

Les ouvertures courantes plus étroites que hautes afin d'obtenir une prépondérance des pleines sur les vides.

Les enduits frotassés, raclés à la truelle, ou talochés dans le ton de la pierre locale

## **Toiture :**

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

### ***Restauration ou modification d'un immeuble existant***

Les toitures doivent être en tuiles « canal » vieilles ou similaires.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont :

- aménagées en toiture végétalisée composée d'essence locale
- ou surmontées de panneaux solaires ou photovoltaïques

### ***Constructions nouvelles***

Les toitures doivent être en tuiles « canal » vieilles ou en tuiles « canal » creuses grand modèle de teinte grisâtre ou similaires, dans les tons des tuiles des couvertures plus anciennes. Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont :

- aménagées en toiture végétalisée composée d'essence locale
- ou surmontées de panneaux solaires ou photovoltaïques

### **Clôtures :**

La hauteur totale maximale des clôtures est limitée à 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Les clôtures entièrement pleines sont autorisées si leur hauteur est de 2 mètres.

### ***En ce qui concerne les clôtures non entièrement pleines :***

La hauteur des parties pleines ne doit pas excéder 0,40 mètre.

Leur épaisseur ne doit pas excéder 0.20 mètre.

Ces parties pleines doivent être traitées de la même façon que les façades des bâtiments environnants (même type d'enduit, même teinte)

Si elles sont construites en pierre, ce matériau peut rester apparent avec des joints discrets

### ***En ce qui concerne les parties ajourées (grillage, claustra...)***

Elles ne peuvent en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.

## **Article 12. Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurées en dehors des voies publiques et sur des emplacements prévus à cet effet.

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

- Pour les constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> entamée de SHON
- Pour les constructions destinées aux bureaux et commerce : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> entamée de SHON.
- Pour les constructions destinées à l'artisanat ou à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> entamée de SHON.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de SHON entamée.

A l'exception de l'habitat et de l'hébergement hôtelier, il peut être dérogé à ces ratios, lorsque l'opportunité d'un quota différent peut être justifiée par les spécificités de fonctionnement de la construction ou par sa capacité d'accueil.

Enfin, il est exigé pour le stationnement des 2 roues un emplacement pour 2 places de stationnement telles que définies ci-dessus.

En outre, des espaces doivent être prévus pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité.

## **Article 13. Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts ou en aire de jeux et de loisirs

Les espaces verts doivent occuper une surface minimale correspondant à 30% de la superficie du terrain et au tiers de la surface hors oeuvre nette.

Les haies et arbres de haute tige doivent être constitués d'essences locales.

Les espaces verts et les aires de jeux doivent être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles (barrières...).

Il doit être planté un sujet pour 2 places de stationnement extérieures, dans la mesure des possibilités techniques.

Les constructions et aménagements doivent être implantés de manière à préserver les plantations existantes. Si l'abattage d'arbres s'avère indispensable, ces derniers doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

## **Article 14. Le coefficient d'occupation du sol**

### **Pour la zone UD1 :**

Le COS est fixé à :

- 0,40 pour l'habitation
- 0,45 pour les autres destinations des constructions

### **Pour la zone UD2 :**

Le COS est fixé à 0,2

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## **ZONE UE**

### **Vocation générale de la zone : activités économiques**

#### **Caractère et vocation de la zone**

La zone **UE** correspond aux zones affectées aux activités économiques et met en valeur la mixité fonctionnelle et sociale.

#### **Disposition particulière relative à l'article L.123.2 d) du Code de l'Urbanisme,**

Des servitudes au titre de l'article L.123-2 d) est délimitée sur le document graphique.

Ces secteurs affectent, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme à des catégories de logements locatifs, dans le respect des objectifs de mixité sociale.

#### **Article 1. Occupations et utilisations du sol interdites**

##### **Sont interdits :**

Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs

Les carrières

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière

Les constructions destinées au gardiennage ou à l'élevage d'animaux

Les dépôts d'hydrocarbures à l'exception des stations services

Les changements de destination des activités vers de l'habitat, situées en rez-de-chaussée.

## **Article 2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

### **Sont autorisées sous conditions :**

Les dépôts de véhicules nécessaires à l'activité

Le stationnement des caravanes nécessaires à l'activité

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions destinées à l'habitation dont la présence est nécessaire au fonctionnement de la zone.

Les extensions de l'habitat existant sont autorisées, à condition :

- qu'il n'y ait pas de changement de destination ;
- que la construction initiale ait plus de 50 mètres carrés de SHON et une existence légale ;
- que l'extension soit inférieure à 15% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU ;
- que la surface totale (existant + extension) n'excède pas 250 mètres carrés de SHON et 300 mètres carrés d'emprise au sol.

Les constructions destinées à l'habitat sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Le niveau de rez-de-chaussée est occupé par des activités commerciales, de bureau ou d'artisanat compatible avec la proximité de l'habitat
- La SHON réservée à l'habitat ne peut excéder 50% de la SHON totale.

Les installations, ouvrages et constructions liées ou nécessaires à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité, ainsi que les exhaussements et affouillements du sol qui lui sont liés.

### **Dans les secteurs délimités au titre du L.123-2 d) :**

En cas de réalisation de programme de logements, 40% de ces logements doivent être affectés à des logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat au sens du 3° de l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation.

## **Article 3. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

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

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

Sauf avis contraire des services d'incendie et de secours, les voies créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement dans laquelle on doit pouvoir inscrire, à minima et entre chaque extrémité, un cercle de 9 mètres de rayon. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

*Il est donné à titre indicatif dans le lexique des schémas d'ouvrages.*

## **Article 4. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **Eau potable :**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

### **Assainissement :**

#### ***Eaux usées***

Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées d'origine ménagère dans un réseau d'assainissement des eaux pluviales (collectif ou milieu naturel) est interdite.

#### ***Eaux pluviales***

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

En l'absence d'un tel réseau, les constructions ou installations doivent comprendre les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, compte tenu des caractéristiques des ouvrages publics récepteurs.

### **Réseaux de chaleur :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau de chaleur, s'il existe.

### **Electricité, téléphone, télécommunications :**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie ou aux câbles téléphoniques peut être exigée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

## **Article 5. La superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.



### **Article 6. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées en retrait des voies et des emprises publiques.

La distance du retrait doit être au moins égale à 5 mètres.

### **Article 7. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives

La distance doit être au moins égale à 5 mètres.

#### **Exceptions**

Les constructions dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 4 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Les constructions s'adossant à une construction de même type ou élevées en même temps qu'une construction de même type peuvent être implantées sur les limites séparatives.

### **Article 8. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Elles doivent être implantées l'une de l'autre à une distance minimale de 4 mètres.

En outre, les façades possédant des baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal dans un axe perpendiculaire à la baie.

### **Article 9. L'emprise au sol des constructions**

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

### **Article 10. La hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions, mesurée tel que décrit dans le chapitre « modalités d'application des règles », ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit.

#### **Exceptions :**

Cette limite de hauteur ne s'applique pas dans les cas suivants :

- pour respecter une continuité de volume avec un bâtiment adjacent ou du bâtiment dont la construction est l'extension
- pour les éléments de superstructures ponctuels (exemples : cheminée, portique)
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif possédant des caractéristiques de fonctionnement qui nécessitent des hauteurs plus importantes.
- pour la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants dont la hauteur excède la hauteur maximale autorisée ci-dessus, si des motifs d'urbanisme ou d'architecture l'imposent et dans la limite de la hauteur initiale.

- les éléments et dispositifs techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur

### **Article 11. L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

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

Les enduits et les matériaux doivent être de teinte en harmonie avec le caractère architectural des constructions.

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

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Pour les constructions destinées à l'habitation et leur rez-de-chaussée tel que décrit à l'article 2, aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades. Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade. Ces dispositifs doivent être conçus, et isolés en tant que besoin, de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.

#### **Toitures :**

##### ***Pour les constructions destinées à l'habitation et leur rez-de-chaussée tel que décrit à l'article 2 :***

Les toitures doivent être en tuiles « canal » ou similaires.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont :

- aménagées en toiture végétalisée composée d'essence locale
- ou surmontées de panneaux solaires ou photovoltaïques

##### ***Pour les autres constructions***

Les toitures peuvent être en bac acier, à condition que leur couleur soit proche de celle des toitures environnantes.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont :

- aménagées en toiture végétalisée composée d'essence locale
- ou surmontées de panneaux solaires ou photovoltaïques

#### **Exceptions :**

Les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique, peuvent être autorisées.

### **Clôtures :**

La hauteur totale maximale des clôtures est limitée à 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Les clôtures entièrement pleines sont autorisées si leur hauteur est de 2 mètres si elles sont composées d'un mur en accord avec les façades des constructions.

#### ***En ce qui concerne les clôtures non entièrement pleines :***

La hauteur des parties pleines ne doit pas excéder 0,40 mètre.

Leur épaisseur ne doit pas excéder 0.20 mètre

Ces parties pleines doivent être traitées de la même façon que les façades des bâtiments environnants (même type d'enduit, même teinte)

Si elles sont construites en pierre, ce matériau peut rester apparent avec des joints discrets

### **Article 12. Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

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

- Pour les constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> entamée de SHON
- Pour les constructions destinées aux bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> entamée de SHON.
- Pour les constructions destinées à l'artisanat ou à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> entamée de SHON.
- Pour les constructions destinées au commerce : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> entamée de SHON.
- Pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> entamée de SHON.
- Pour les constructions destinées à l'industrie : 1 place de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> entamée de SHON.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de SHON entamée.

A l'exception de l'habitat et de l'hébergement hôtelier, il peut être dérogé à ces ratios, lorsque l'opportunité d'un quota différent peut être justifiée par les spécificités de fonctionnement de la construction ou par sa capacité d'accueil.

Enfin, il est exigé pour le stationnement des 2 roues un emplacement pour 2 places de stationnement telles que définies ci-dessus.

En outre, des espaces doivent être prévus pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité.

**Article 13. Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts ou en aire de jeux et de loisirs

Les haies et arbres de haute tige doivent être constitués d'essences locales.

Les espaces verts et les aires de jeux doivent être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles (barrières...).

Il doit être planté un sujet pour 2 places de stationnement extérieures, dans la mesure des possibilités techniques.

Les constructions et aménagements doivent être implantés de manière à préserver les plantations existantes. Si l'abattage d'arbres s'avère indispensable, ces derniers doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

**Article 14. Le coefficient d'occupation du sol**

Le COS est fixé à 1,50.

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

**TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A  
URBANISER**

## **ZONE AU1**

### **Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat**

#### **Caractère et vocation de la zone**

La zone **AU1** correspond à une zone à urbaniser affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel.

Son urbanisation est possible au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

#### **Disposition particulière relative à l'article L.123.2 d) du Code de l'Urbanisme,**

Des servitudes au titre de l'article L.123-2 d) est délimitée sur le document graphique.

Ces secteurs affectent, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme à des catégories de logements locatifs, dans le respect des objectifs de mixité sociale.

#### **Article 1. Occupations et utilisations du sol interdites**

##### **Sont interdits :**

Les constructions destinées à l'industrie

Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs

Les carrières

Les dépôts de véhicules

Le stationnement des caravanes

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière

Les constructions destinées au gardiennage ou à l'élevage d'animaux

#### **Article 2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

##### **Sont autorisées sous conditions ;**

La création, l'extension ou la modification d'installations classées à condition :

- qu'elles soient compatibles avec l'habitat,
- qu'il n'en résulte pas une aggravation du risque ou des nuisances,

Les constructions destinées au commerce, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt de moins de 300 m<sup>2</sup>, sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables

Les dépôts d'hydrocarbures à condition d'être liés :

- soit à une utilisation de chauffage ou de climatisation,

- soit à une activité ayant un caractère de service aux usagers des véhicules automobiles.

### **Dans les secteurs délimités au titre du L.123-2 d) :**

En cas de réalisation de programme de logements, 40% de ces logements doivent être affectés à des logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat au sens du 3° de l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation.

### **Article 3. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

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

Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

L'entrée de la propriété doit notamment être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

Dans le cas d'un accès véhicule sur un trottoir existant, l'aménagement au droit de cet accès, d'un passage surbaissé permettant le libre écoulement des eaux dans le caniveau, sera obligatoire. Les rampes béton, madriers et ouvrages similaires sont interdits.

Sauf avis contraire des services d'incendie et de secours, les voies desservant plusieurs logements, créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement dans laquelle on doit pouvoir inscrire, à minima et entre chaque extrémité, un cercle de 9 mètres de rayon. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

*Il est donné à titre indicatif dans le lexique des schémas d'ouvrages.*

### **Article 4. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

#### **Assainissement :**

##### ***Eaux usées***

Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées d'origine ménagère dans un réseau d'assainissement des eaux pluviales (collectif ou milieu naturel) est interdite.

### ***Eaux pluviales***

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

En l'absence d'un tel réseau, les constructions ou installations doivent comprendre les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, compte tenu des caractéristiques des ouvrages publics récepteurs.

### ***Réseaux de chaleur :***

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau de chaleur, s'il existe.

### ***Electricité, téléphone, télécommunications :***

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie ou aux câbles téléphoniques peut être exigée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

## **Article 5. La superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

## **Article 6. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées en retrait des voies et des emprises publiques.

La distance du retrait doit être équivalente à la hauteur de la construction, et doit être au moins égale à 4 mètres.

### **Exceptions :**

Les constructions peuvent s'implanter dans la bande des 4 mètres comptée à partir des voies et des emprises publiques dans les cas d'un programme d'ensemble, si l'intérêt architectural le justifie.

Les piscines non couvertes peuvent être réalisées dans la bande des 4 mètres



### **Article 7. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives

La distance doit être au moins égale à la différence d'altitude, diminuée de 4 mètres, entre la limite séparative et la construction envisagée, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.

#### **Exceptions :**

Les piscines non couvertes peuvent être réalisées dans la bande des 4 mètres

Les piscines couvertes doivent être implantées à au moins 2 mètres des limites séparatives.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 4 mètres à l'égout du toit et 5 mètres au faîtage.

### **Article 8. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent être implantées l'une de l'autre à une distance minimale de 4 m.

Cette distance ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

En outre, les façades possédant des baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal dans un axe perpendiculaire à la baie.

### **Article 9. L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé

## **Article 10. La hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions, mesurée tel que décrit dans le chapitre « modalités d'application des règles », ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

### **Exceptions :**

Cette limite de hauteur ne s'applique pas dans les cas suivants :

- pour respecter une continuité de volume avec un bâtiment adjacent ou du bâtiment dont la construction est l'extension
- pour les éléments de superstructures ponctuels (exemples : cheminée, portique).
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif possédant des caractéristiques de fonctionnement qui nécessitent des hauteurs plus importantes.
- pour la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants dont la hauteur excède la hauteur maximale autorisée ci-dessus, si des motifs d'urbanisme ou d'architecture l'imposent et dans la limite de la hauteur initiale.
- les éléments et dispositifs techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur

## **Article 11. L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

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

Les constructions annexes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

Les climatiseurs doivent être conçus, et isolés en tant que besoin, de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.

## **Façades :**

### ***Restauration ou modification d'un immeuble existant***

#### **Sont interdits :**

La suppression ou l'altération d'éléments d'architecture ou de sculpture en pierre de taille.

Les enduits sur les façades en pierre de taille apparente.

Les enduits « tyrolienne ».

Toute adjonction d'éléments disparates susceptibles d'altérer le caractère architectural et la tenue du paysage urbain, notamment :

- les tuyaux en ciment moulés ou en fibrociment,
- les marquises en plaques ondulées,
- les peintures de menuiseries de teinte vive.

#### **Sont imposés :**

Les enduits au mortier de chaux et sable de carrière frotassés à la truelle et talochés.

### ***Constructions nouvelles***

#### **Sont imposés :**

Les ouvertures courantes plus étroites que hautes afin d'obtenir une prépondérance des pleines sur les vides.

Les enduits frotassés, raclés à la truelle, ou talochés dans le ton de la pierre locale

## **Toiture :**

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

### ***Restauration ou modification d'un immeuble existant***

Les toitures doivent être en tuiles « canal » vieilles ou similaires.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont :

- aménagées en toiture végétalisée composée d'essence locale
- ou surmontées de panneaux solaires ou photovoltaïques

### ***Constructions nouvelles***

Les toitures doivent être en tuiles « canal » vieilles ou en tuiles « canal » creuses grand modèle de teinte grisâtre ou similaires, dans les tons des tuiles des couvertures plus anciennes.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont :

- aménagées en toiture végétalisée composée d'essence locale
- ou surmontées de panneaux solaires ou photovoltaïques

### **Clôtures :**

La hauteur totale maximale des clôtures est limitée à 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Les clôtures entièrement pleines sont autorisées si leur hauteur est de 2 mètres.

### ***En ce qui concerne les clôtures non entièrement pleines :***

La hauteur des parties pleines ne doit pas excéder 0,40 mètre.

Leur épaisseur ne doit pas excéder 0.20 mètre

Ces parties pleines doivent être traitées de la même façon que les façades des bâtiments environnants (même type d'enduit, même teinte)

Si elles sont construites en pierre, ce matériau peut rester apparent avec des joints discrets

### ***En ce qui concerne les parties ajourées (grillage, claustra...)***

Elles ne peuvent en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.

## **Article 12. Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurées en dehors des voies publiques et sur des emplacements prévus à cet effet.

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

- Pour les constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> entamée de SHON
- Pour les constructions destinées aux bureaux et commerce : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> entamée de SHON.
- Pour les constructions destinées à l'artisanat ou à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> entamée de SHON.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de SHON entamée.

A l'exception de l'habitat et de l'hébergement hôtelier, il peut être dérogé à ces ratios, lorsque l'opportunité d'un quota différent peut être justifiée par les spécificités de fonctionnement de la construction ou par sa capacité d'accueil.

Enfin, il est exigé pour le stationnement des 2 roues un emplacement pour 2 places de stationnement telles que définies ci-dessus.

En outre, des espaces doivent être prévus pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité.

## **Article 13. Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts ou en aire de jeux et de loisirs

Les espaces verts doivent occuper une surface minimale correspondant à 30% de la superficie du terrain et au tiers de la surface hors œuvre nette.

Les haies et arbres de haute tige doivent être constitués d'essences locales.

Les espaces verts et les aires de jeux doivent être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles (barrières...).

Il doit être planté un sujet pour 2 places de stationnement extérieures, dans la mesure des possibilités techniques.

Les constructions et aménagements doivent être implantés de manière à préserver les plantations existantes. Si l'abattage d'arbres s'avère indispensable, ces derniers doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

**Article 14. Le coefficient d'occupation du sol**

Le COS est fixé à :

- 0,30 pour l'habitation
- 0,45 pour les autres destinations des constructions

## ZONE AU2

### Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat

#### **Caractère et vocation de la zone**

La zone **AU2** correspond à une zone à urbaniser non réglementée, qui sera affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel (Font-Trompette, Fontcuberte, Grand Puits, Faurys).

L'ouverture à l'urbanisation est reportée à une modification du PLU. Cette modification doit obligatoirement être accompagnée d'une étude hydraulique d'ensemble, conformément aux dispositions exposées dans le rapport de présentation du présent PLU, afin de définir les aléas liés au risque d'inondation. De plus, une étude géotechnique doit être menée afin de traiter des problèmes d'érosion hydrique.

La zone AU2 comprend deux secteurs :

- **AU2a** qui constitue le secteur de Font-Trompette et de la Brianne, qui doivent faire l'objet d'une considération cohérente d'ensemble
- **AU2b** qui représente le reste de la zone

#### **Article 1. Occupations et utilisations du sol interdites**

Toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article 2.

#### **Article 2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Les extensions de l'habitat existant sont autorisées, à condition :

- qu'il n'y ait pas de changement de destination ;
- que la construction initiale soit à destination d'habitation, dispose de plus de 100 mètres carrés de SHON et ait une existence légale ;
- que l'extension soit inférieure à 15% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU ;
- que la surface totale (existant + extension) n'excède pas 250 mètres carrés de SHON et 300 mètres carrés d'emprise au sol.
- qu'il n'ait pas été fait d'extension auparavant depuis l'approbation du PLU.

Les piscines si elles accompagnent une habitation.

Les annexes aux habitations, détachées du corps de l'habitation existante, si leur SHOB ne dépasse pas 20 mètres carrés.

### **Article 3. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

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

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

### **Article 4. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### **Eau potable :**

Toute extension de construction requérant une alimentation en eau doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

En l'absence de réseau public, l'alimentation en eau potable par captage privé des constructions existantes est admise dans le respect de la réglementation en vigueur et dans l'attente de la réalisation du réseau public. Dès la mise en service du réseau public de distribution d'eau potable, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

#### **Assainissement :**

##### ***Eaux usées***

Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis sous réserve de l'aptitude des sols et dans le respect du zonage d'assainissement uniquement pour l'extension des constructions existantes et dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement. Dès la mise en service du réseau public d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées d'origine ménagère dans un réseau d'assainissement des eaux pluviales (collectif ou milieu naturel) est interdite, sauf dans les cas où ce rejet fait l'objet d'une autorisation administrative au titre du Code de l'Environnement.



### ***Eaux pluviales***

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

En l'absence d'un tel réseau, les constructions ou installations doivent comprendre les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, compte tenu des caractéristiques des ouvrages publics récepteurs.

### **Electricité, téléphone, télécommunications :**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie ou aux câbles téléphoniques peut être exigée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

#### **Article 5. La superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

#### **Article 6. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les extensions doivent être implantées en retrait des voies et emprises publiques

La distance du retrait doit être au moins égale à 4 mètres.

#### **Exceptions :**

Les constructions suivantes peuvent s'implanter dans la bande des 4 mètres comptée à partir des voies et des emprises publiques :

- les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions aux personnes à mobilité réduite
- les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions situées en zone inondable.

Les murs de plus de 2 mètres de haut, destinés à l'aménagement des terrains, et non compris dans un bâtiment, doivent être implantés à une distance des voies et emprises publiques au moins égale à la hauteur du mur.

## **Article 7. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les extensions doivent être implantées en retrait des limites séparatives

La distance du retrait, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans être inférieure à 5 mètres.

### **Exceptions :**

Les constructions suivantes peuvent s'implanter dans la bande des 5 mètres comptée à partir des limites séparatives :

- les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions aux personnes à mobilité réduite
- les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions situées en zone inondable
- les piscines non couvertes

Les piscines couvertes doivent être implantées à au moins 2 mètres des limites séparatives.

Les murs de plus de 2 mètres de haut, destinés à l'aménagement des terrains, et non compris dans un bâtiment, doivent être implantés à une distance de la limite séparative au moins égale à la hauteur du mur, sauf lorsque les propriétaires voisins réalisent un projet commun visant à la construction dans le même temps de murs jointifs présentant une unité architecturale.

La distance doit être au moins égale à la différence d'altitude, diminuée de 4 mètres, entre la limite séparative et la construction envisagée, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.

## **Article 8. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## **Article 9. L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé

## **Article 10. La hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions, mesurée tel que décrit dans le chapitre « modalités d'application des règles », ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment existant.

### **Exceptions :**

Cette limite de hauteur ne s'applique pas dans les cas suivants :

- pour respecter une continuité de volume avec un bâtiment adjacent ou du bâtiment dont la construction est l'extension
- pour les éléments de superstructures ponctuels (exemples : cheminée, portique).
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif possédant des caractéristiques de fonctionnement qui nécessitent des hauteurs plus importantes.
- pour la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants dont la hauteur excède la hauteur maximale autorisée ci-dessus, si des motifs d'urbanisme ou d'architecture l'imposent et dans la limite de la hauteur initiale.
- les éléments et dispositifs techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur

## **Article 11. L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

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

Les constructions annexes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

Les climatiseurs doivent être conçus, et isolés en tant que besoin, de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.

## **Façades :**

### **Sont interdits :**

La suppression ou l'altération d'éléments d'architecture ou de sculpture en pierre de taille.

Les enduits sur les façade en pierre de taille apparente.

Les enduits « tyrolienne ».

Toute adjonction d'éléments disparates susceptibles d'altérer le caractère architectural et la tenue du paysage urbain, notamment :

- les tuyaux en ciment moulés ou en fibrociment,
- les marquises en plaques ondulées,
- les peintures de menuiseries de teinte vive.

### **Sont imposés :**

Les enduits au mortier de chaux et sable de carrière frottés à la truelle et talochés.

## **Toiture :**

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

Les toitures doivent être en tuiles « canal » vieillies ou similaires.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont :

- aménagées en toiture végétalisée composée d'essence locale
- ou surmontées de panneaux solaires ou photovoltaïques

## **Clôtures :**

La hauteur totale maximale des clôtures est limitée à 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Les clôtures entièrement pleines sont autorisées si leur hauteur est de 2 mètres.

### ***En ce qui concerne les clôtures non entièrement pleines :***

La hauteur des parties pleines ne doit pas excéder 0,40 mètre.

Leur épaisseur ne doit pas excéder 0.20 mètre

Ces parties pleines doivent être traitées de la même façon que les façades des bâtiments environnants (même type d'enduit, même teinte)

Si elles sont construites en pierre, ce matériau peut rester apparent avec des joints discrets

### ***En ce qui concerne les parties ajourées (grillage, claustra...)***

Elles ne peuvent en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.

### **Article 12. Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

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

- Pour les constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 45 m<sup>2</sup> entamée de SHON
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de SHON entamée.

A l'exception de l'habitat et de l'hébergement hôtelier, il peut être dérogé à ces ratios, lorsque l'opportunité d'un quota différent peut être justifiée par les spécificités de fonctionnement de la construction ou par sa capacité d'accueil.

En outre, des espaces doivent être prévus pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité.

### **Article 13. Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Les haies et arbres de haute tige doivent être constitués d'essences locales.

### **Article 14. Le coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

## **ZONE AUE**

### **Zone à urbaniser à vocation de mixité fonctionnelle**

#### **Caractère et vocation de la zone**

La zone **AUE** correspond à une zone à urbaniser à vocation de mixité sociale et de fonctionnalité, et de mise en valeur de la multimodalité dans les transports.

L'ouverture à l'urbanisation est reportée à une modification du PLU. Cette modification doit obligatoirement être accompagnée d'une étude hydraulique d'ensemble, conformément aux dispositions exposées dans le rapport de présentation du présent PLU, afin de définir les aléas liés au risque d'inondation.

#### **Article 1. Occupations et utilisations du sol interdites**

Toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article 2.

#### **Article 2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Les extensions de l'habitat existant sont autorisées, à condition :

- qu'il n'y ait pas de changement de destination ;
- que la construction initiale soit à destination d'habitation, dispose de plus de 100 mètres carrés de SHON et ait une existence légale ;
- que l'extension soit inférieure à 15% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU ;
- que la surface totale (existant + extension) n'excède pas 250 mètres carrés de SHON et 300 mètres carrés d'emprise au sol.
- qu'il n'ait pas été fait d'extension auparavant depuis l'approbation du PLU.

Les piscines si elles accompagnent une habitation.

Les annexes aux habitations, détachées du corps de l'habitation existante, si leur SHOB ne dépasse pas 20 mètres carrés.

#### **Article 3. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

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

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

## **Article 4. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **Eau potable :**

Toute extension de construction requérant une alimentation en eau doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

En l'absence de réseau public, l'alimentation en eau potable par captage privé des constructions existantes est admise dans le respect de la réglementation en vigueur et dans l'attente de la réalisation du réseau public. Dès la mise en service du réseau public de distribution d'eau potable, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

### **Assainissement :**

#### ***Eaux usées***

Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis sous réserve de l'aptitude des sols et dans le respect du zonage d'assainissement uniquement pour l'extension des constructions existantes et dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement. Dès la mise en service du réseau public d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées d'origine ménagère dans un réseau d'assainissement des eaux pluviales (collectif ou milieu naturel) est interdite, sauf dans les cas où ce rejet fait l'objet d'une autorisation administrative au titre du Code de l'Environnement.

#### ***Eaux pluviales***

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

En l'absence d'un tel réseau, les constructions ou installations doivent comprendre les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, compte tenu des caractéristiques des ouvrages publics récepteurs.

### **Electricité, téléphone, télécommunications :**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie ou aux câbles téléphoniques peut être exigée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

## **Article 5. La superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

## **Article 6. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les extensions doivent être implantées en retrait des voies et emprises publiques

La distance du retrait doit être au moins égale à 4 mètres.

### **Exceptions :**

Les constructions suivantes peuvent s'implanter dans la bande des 4 mètres comptée à partir des voies et des emprises publiques :

- les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions aux personnes à mobilité réduite
- les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions situées en zone inondable.

Les murs de plus de 2 mètres de haut, destinés à l'aménagement des terrains, et non compris dans un bâtiment, doivent être implantés à une distance des voies et emprises publiques au moins égale à la hauteur du mur.

## **Article 7. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les extensions doivent être implantées en retrait des limites séparatives

La distance du retrait, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans être inférieure à 5 mètres.

### **Exceptions :**

Les constructions suivantes peuvent s'implanter dans la bande des 5 mètres comptée à partir des limites séparatives :

- les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions aux personnes à mobilité réduite
- les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions situées en zone inondable
- les piscines non couvertes

Les piscines couvertes doivent être implantées à au moins 2 mètres des limites séparatives.

Les murs de plus de 2 mètres de haut, destinés à l'aménagement des terrains, et non compris dans un bâtiment, doivent être implantés à une distance de la limite séparative au moins égale à la hauteur du mur, sauf lorsque les propriétaires voisins réalisent un projet commun visant à la construction dans le même temps de murs jointifs présentant une unité architecturale.

La distance doit être au moins égale à la différence d'altitude, diminuée de 4 mètres, entre la limite séparative et la construction envisagée, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.



### **Article 8. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **Article 9. L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé

### **Article 10. La hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions, mesurée tel que décrit dans le chapitre « modalités d'application des règles », ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment existant.

#### **Exceptions :**

Cette limite de hauteur ne s'applique pas dans les cas suivants :

- pour respecter une continuité de volume avec un bâtiment adjacent ou du bâtiment dont la construction est l'extension
- pour les éléments de superstructures ponctuels (exemples : cheminée, portique).
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif possédant des caractéristiques de fonctionnement qui nécessitent des hauteurs plus importantes.
- pour la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants dont la hauteur excède la hauteur maximale autorisée ci-dessus, si des motifs d'urbanisme ou d'architecture l'imposent et dans la limite de la hauteur initiale.
- les éléments et dispositifs techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur

### **Article 11. L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

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

Les constructions annexes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

Les climatiseurs doivent être conçus, et isolés en tant que besoin, de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.

## **Façades :**

### **Sont interdits :**

La suppression ou l'altération d'éléments d'architecture ou de sculpture en pierre de taille.

Les enduits sur les façade en pierre de taille apparente.

Les enduits « tyrolienne ».

Toute adjonction d'éléments disparates susceptibles d'altérer le caractère architectural et la tenue du paysage urbain, notamment :

- les tuyaux en ciment moulés ou en fibrociment,
- les marquises en plaques ondulées,
- les peintures de menuiseries de teinte vive.

### **Sont imposés :**

Les enduits au mortier de chaux et sable de carrière frottés à la truelle et talochés.

## **Toiture :**

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

Les toitures doivent être en tuiles « canal » vieilles ou similaires.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont :

- aménagées en toiture végétalisée composée d'essence locale
- ou surmontées de panneaux solaires ou photovoltaïques

## **Clôtures :**

La hauteur totale maximale des clôtures est limitée à 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Les clôtures entièrement pleines sont autorisées si leur hauteur est de 2 mètres.

### ***En ce qui concerne les clôtures non entièrement pleines :***

La hauteur des parties pleines ne doit pas excéder 0,40 mètre.

Leur épaisseur ne doit pas excéder 0,20 mètre

Ces parties pleines doivent être traitées de la même façon que les façades des bâtiments environnants (même type d'enduit, même teinte)

Si elles sont construites en pierre, ce matériau peut rester apparent avec des joints discrets

### ***En ce qui concerne les parties ajourées (grillage, claustra...)***

Elles ne peuvent en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.

### **Article 12. Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

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

- Pour les constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 45 m<sup>2</sup> entamée de SHON
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de SHON entamée.

A l'exception de l'habitat et de l'hébergement hôtelier, il peut être dérogé à ces ratios, lorsque l'opportunité d'un quota différent peut être justifiée par les spécificités de fonctionnement de la construction ou par sa capacité d'accueil.

En outre, des espaces doivent être prévus pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité.

### **Article 13. Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Les haies et arbres de haute tige doivent être constitués d'essences locales.

### **Article 14. Le coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

**TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE**  
**AGRICOLE**

## **ZONE A**

### **Zone agricole**

#### **Caractère et vocation de la zone**

La zone **A** correspond aux zones agricoles admettant les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

Dans la zone **A**, des domaines agricoles sont concernés par :

**Des secteurs délimités au titre de l'article L.123-1 7°) du Code de l'Urbanisme**, repérés aux documents graphiques, pour lesquels les travaux d'entretien et d'aménagement couverts par ce texte sont conçus dans le sens de la préservation :

- des caractéristiques esthétiques ou historiques des bâtiments,
- de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.

**Des bâtiments désignés au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme**, repérés aux documents graphiques, qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination ne compromettant pas l'exploitation agricole.

La liste des ensembles concernés, au nombre de trois (3), est la suivante :

- Fontcuberte
- Violaine
- Saint Hippolyte

#### **Article 1. Occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdits :**

L'extraction de terre, végétale et de sous-sol.

Les dépôts et stockage de terre, de matières et matériaux de quelque nature que ce soit non justifiés par les nécessités de l'exploitation agricole.

De manière générale, toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article 2.

#### **Article 2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

**Sont autorisées sous conditions liées à la réalité et aux besoins de l'exploitation agricole :**

Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R421.19k et R421.23f du Code de l'Urbanisme à condition de les mettre en culture.

Les ouvrages, installations et constructions destinées à l'exploitation agricole à caractère fonctionnel.

Les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes à condition :

- que leur présence sur la zone soit nécessaire au logement des personnes travaillant sur l'exploitation dépendant économiquement principalement ou exclusivement de celle-ci,
- qu'en cas d'existence de bâtiments sur l'exploitation, elles soient réalisées par aménagement dans le bâti existant non utilisé au siège de l'exploitation ou contiguës (sauf en cas d'impératif sanitaire, technique ou de sécurité)

Les extensions de l'habitat existant sont autorisées, à condition :

- qu'il n'y ait pas de changement de destination ;
- que la construction initiale soit à destination d'habitation, dispose de plus de 100 mètres carrés de SHON et ait une existence légale ;
- que l'extension soit inférieure à 15% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU ;
- que la surface totale (existant + extension) n'excède pas 250 mètres carrés de SHON et 300 mètres carrés d'emprise au sol ;
- qu'il n'ait pas été fait d'extension auparavant depuis l'approbation du PLU.

Les bâtiments de traitement et de commercialisation des produits agricoles quand ils sont réalisés dans le cadre d'une organisation agricole de forme collective (coopérative, S.I.C.A.,.....).

La création et le développement d'activités d'accueil à la ferme complémentaires et accessoires à l'activité de production principale de l'exploitation agricole, par aménagement du bâti existant non utilisé au siège de l'exploitation.

Les installations nécessaires à la commercialisation sur place des produits issus de l'activité de production de l'exploitation, par aménagement du bâti existant non utilisé au siège de l'exploitation.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement.

Les piscines si elles accompagnent une habitation.

Les annexes aux habitations, détachées du corps de l'habitation existante, si leur SHOB ne dépasse pas 20 mètres carrés.

Les installations, ouvrages et constructions liées ou nécessaires à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité, ainsi que les exhaussements et affouillements du sol qui lui sont liés.

### **Pour les bâtiments identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-3-1 :**

Les changements de destination des bâtiments identifiés si :

- ils ne compromettant pas l'exploitation agricole
- ils sont à l'une des destinations suivantes :
  - o hébergement hôtelier
  - o commerce, si nécessaire à la commercialisation de produits agricoles ou artisanaux du terroir
  - o artisanat, si nécessaire au commerce visé ci-dessus

### **Article 3. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

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

Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

Sauf avis contraire des services d'incendie et de secours, les voies desservant plusieurs logements, créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement dans laquelle on doit pouvoir inscrire, à minima et entre chaque extrémité, un cercle de 9 mètres de rayon. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

*Il est donné à titre indicatif dans le lexique des schémas d'ouvrages.*

### **Article 4. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### **Eau potable :**

Toute extension de construction requérant une alimentation en eau doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

En l'absence de réseau public, l'alimentation en eau potable par captage privé des constructions est admise dans le respect de la réglementation en vigueur et dans l'attente de la réalisation du réseau public. Elle est soumise à déclaration ou autorisation auprès de l'autorité sanitaire, conformément au Code de la Santé Publique. Dès la mise en service du réseau public de distribution d'eau potable, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

Les constructions liées à l'élevage doivent être, à minima, desservies par un réseau d'eau brute (en l'absence de tout usage sanitaire), ou un dispositif autonome réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

## **Assainissement :**

### ***Eaux usées***

Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis sous réserve de l'aptitude des sols et dans le respect du zonage d'assainissement uniquement pour l'extension des constructions existantes et dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement. Dès la mise en service du réseau public d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées d'origine ménagère dans un réseau d'assainissement des eaux pluviales (collectif ou milieu naturel) est interdite, sauf dans les cas où ce rejet fait l'objet d'une autorisation administrative au titre du Code de l'Environnement.

### ***Eaux pluviales***

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

En l'absence d'un tel réseau, les constructions ou installations doivent comprendre les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, compte tenu des caractéristiques des ouvrages publics récepteurs.

## **Electricité, téléphone, télécommunications :**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie ou aux câbles téléphoniques peut être exigée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

### **Article 5. La superficie minimale des terrains constructibles**

Pour les terrains nécessitant un assainissement non collectif, une superficie minimale de 1 500m<sup>2</sup> est exigée lorsque les terrains sont raccordés au réseau public de distribution d'eau potable ; elle est de 4 000m<sup>2</sup> si les terrains ne sont pas raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

La forme et la superficie du terrain doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire en matière d'alimentation en eau potable, du traitement et de l'évacuation des eaux usées.

### **Article 6. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées en retrait des voies et emprises publiques



La distance du retrait doit être au moins égale à 4 mètres.

### **Article 7. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives

La distance du retrait, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative, doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 4 mètres, sans être inférieure à 4 mètres.

#### **Exceptions :**

Les piscines non couvertes peuvent être réalisées dans la bande des 4 mètres

Les piscines couvertes doivent être implantées à au moins 2 mètres des limites séparatives.

Les murs de soutènement de plus de 2 mètres de haut, ne soutenant pas des terres naturelles, doivent être implantés à une distance de la limite séparative au moins égale à la hauteur du mur, sauf lorsque les propriétaires voisins réalisent un projet commun visant à la construction dans le même temps de murs jointifs présentant une unité architecturale.

Il en est de même pour l'ensemble des exhaussements autorisés.

### **Article 8. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent être implantées l'une de l'autre à une distance égale à la différence d'altitude entre tout point de ces constructions, sans être inférieure à 4 mètres.

En outre, les façades possédant des baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal dans l'axe de la baie.

### **Article 9. L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé

## **Article 10. La hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions, mesurée tel que décrit dans le chapitre « modalités d'application des règles », ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit pour les constructions destinées à l'habitation et 10 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions.

### **Exceptions :**

Ces limites de hauteur ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- pour respecter une continuité de volume avec un bâtiment adjacent ou du bâtiment dont la construction est l'extension
- pour les éléments de superstructures ponctuels (exemples : cheminée, portique).
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif possédant des caractéristiques de fonctionnement qui nécessitent des hauteurs plus importantes.
- pour la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants dont la hauteur excède la hauteur maximale autorisée ci-dessus, si des motifs d'urbanisme ou d'architecture l'imposent et dans la limite de la hauteur initiale.
- pour les bâtiments destinés à l'exploitation agricole
- les éléments et dispositifs techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur

## **Article 11. L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

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

Les bâtiments fonctionnels et les logements strictement liés à l'exploitation agricole devront, dans la mesure du possible, s'organiser en volume compact.

Les dispositifs techniques liés à la production d'énergie solaire (panneaux solaires ou photovoltaïques) doivent être intégrés au bâti existant (façades ou toitures)

### **Façades :**

Les enduits et les matériaux doivent être de teinte en harmonie avec le caractère architectural des constructions.

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

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

### **Toitures :**

Les toitures des constructions à destination d'habitation doivent être en tuiles « canal » ou similaires.

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

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont :

- aménagées en toiture végétalisée composée d'essence locale
- ou surmontées de panneaux solaires ou photovoltaïques

### **Clôtures :**

La hauteur totale maximale des clôtures est limitée à 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Les clôtures pleines ne sont pas autorisées sauf sur une distance de 5 mètres de part et d'autre du portail. Cette distance est mesurée parallèle à la voie.

#### ***En ce qui concerne les parties pleines***

Leur hauteur est limitée à 0,40 mètre

Elles doivent être traitées de la même façon que les façades des bâtiments environnants (même type d'enduit, même teinte)

#### ***En ce qui concerne les parties ajourées (grillage, claustra...)***

Elles ne peuvent en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.

### **Dans les secteurs identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1 7°) :**

#### ***Pour les éléments composant l'aspect extérieur des bâtisses :***

Doivent être préservés :

- les éléments décoratifs singuliers : parements, etc.
- les émergences architecturales : balcons
- l'harmonie des ouvertures et leurs caractéristiques principales
- les matériaux de façades et de toitures

#### ***Pour les éléments bâtis aux abords des bâtiments :***

Doivent être préservés :

- les terrasses et leurs murets
- les parements des allées

***Pour les éléments végétaux aux abords des bâtiments :***

Doivent être préservés :

- allées et alignements de platanes

**Article 12. Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé.

**Article 13. Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Les haies et arbres de haute tige doivent être constitués d'essences locales.

**Article 14. Le coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

**TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE  
NATURELLE**

## ZONE N

### Espace naturel protégé

#### **Caractère et vocation de la zone**

La zone **N** correspond aux espaces naturels protégés de manière stricte en leur qualité d'espace naturel forestier.

#### **Division en secteurs :**

**N1** : secteur naturel où les extensions de l'habitat sont admises

**N2** : secteur naturel susceptibles d'accueillir des constructions de faibles dimensions. Il se subdivise en trois sous-secteurs réservés à l'accueil de certains types de constructions :

- **N2a** : secteur artisanal
- **N2b** : équipements sportifs
- **N2c** : tourisme/camping

#### **Article 1. Occupations et utilisations du sol interdites**

Toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article 2.

Le secteur N2c ne peut accueillir aucune occupation ou utilisation du sol si une étude hydraulique d'ensemble n'a pas été menée afin de définir les aléas liés au risque d'inondation.

#### **Article 2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

##### **Sont autorisées sous conditions :**

Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R421.19k et R421.23f du Code de l'Urbanisme à condition de les mettre en culture.

Les constructions et installations nécessaires à la gestion, à la protection ou à la mise en valeur des espaces naturels.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou à la mise en œuvre des énergies renouvelables, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au caractère naturel du site.

Les installations, ouvrages et constructions liées ou nécessaires à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité, ainsi que les exhaussements et affouillements du sol qui lui sont liés.

### **Dans le secteur N1 :**

Les constructions à vocation d'habitation destinées à accueillir les personnes dont la présence est indispensable à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur surface n'excède pas 250 mètres carrés de SHON et 300 mètres carrés d'emprise au sol.

Les extensions de l'habitat existant sont autorisées, à condition :

- qu'il n'y ait pas de changement de destination ;
- que la construction initiale soit à destination d'habitation, dispose de plus de 100 mètres carrés de SHON et ait une existence légale ;
- que l'extension soit inférieure à 15% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU ;
- que la surface totale (existant + extension) n'excède pas 250 mètres carrés de SHON et 300 mètres carrés d'emprise au sol.
- qu'il n'ait pas été fait d'extension auparavant depuis l'approbation du PLU.

Les piscines si elles accompagnent une habitation.

Les annexes aux habitations, détachées du corps de l'habitation existante, si leur SHOB ne dépasse pas 20 mètres carrés.

### **Dans le secteur N2 :**

#### ***Sont autorisées sous conditions en secteur N2a, en plus des éléments ci-dessus :***

Les changements de destination vers les destinations de bureau, d'artisanat, d'entrepôt et de d'exploitation agricole ou forestière.

#### ***Sont autorisées sous conditions en secteur N2b, en plus des éléments ci-dessus :***

Les logements de fonction nécessaires à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur surface n'excède pas 250 mètres carrés de SHON et 300 mètres carrés d'emprise au sol

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles sont destinées aux loisirs, au sport ou à l'enseignement

#### ***Sont autorisées sous conditions en secteur N2c, en plus des éléments ci-dessus :***

Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs.

L'extension des constructions existantes destinées à l'hébergement hôtelier à condition que l'extension soit inférieure à 50 % de la SHON légalement autorisée à la date d'application du présent PLU

Les logements de fonction nécessaires à la gestion des activités autorisées, à condition que leur surface n'excède pas 250 mètres carrés de SHON et 300 mètres carrés d'emprise au sol

### **Article 3. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

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

Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

Le long des routes primaires, les accès sont limités à un seul par propriété.

Sauf avis contraire des services d'incendie et de secours, les voies desservant plusieurs logements, créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement dans laquelle on doit pouvoir inscrire, à minima et entre chaque extrémité, un cercle de 9 mètres de rayon. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

Les voies et accès doivent être réalisés dans le respect des milieux traversés (revêtement)

*Il est donné à titre indicatif dans le lexique des schémas d'ouvrages.*

### **Article 4. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### **Eau potable :**

Toute construction ou utilisation du sol requérant une alimentation en eau doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

#### ***Dans le secteur N1 :***

En l'absence de réseau public, l'alimentation en eau potable par captage privé des constructions est admise dans le respect de la réglementation en vigueur et dans l'attente de la réalisation du réseau public. Elle est soumise à déclaration ou autorisation auprès de l'autorité sanitaire, conformément au Code de la Santé Publique. Dès la mise en service du réseau public de distribution d'eau potable, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

#### ***Dans le secteur N2b :***

En l'absence de réseau public, l'alimentation en eau potable peut se faire à l'appui d'une seule station de potabilisation pour tout le secteur, dans le respect de la réglementation en vigueur et dans l'attente de la réalisation du réseau public. Dès la mise en service du réseau public de distribution d'eau potable, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.



## **Assainissement :**

### ***Eaux usées***

Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis sous réserve de l'aptitude des sols et dans le respect du zonage d'assainissement uniquement pour l'extension des constructions existantes et dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement. Dès la mise en service du réseau public d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées d'origine ménagère dans un réseau d'assainissement des eaux pluviales (collectif ou milieu naturel) est interdite, sauf dans les cas où ce rejet fait l'objet d'une autorisation administrative au titre du Code de l'Environnement.

### ***Eaux pluviales***

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

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

### **Article 5. La superficie minimale des terrains constructibles**

Pour les terrains nécessitant un assainissement non collectif, une superficie minimale de 1 500m<sup>2</sup> est exigée lorsque les terrains sont raccordés au réseau public de distribution d'eau potable ; elle est de 4 000m<sup>2</sup> si les terrains ne sont pas raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

La forme et la superficie du terrain doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire en matière d'alimentation en eau potable, du traitement et de l'évacuation des eaux usées.

### **En secteur N2c :**

Pour permettre l'établissement du camping ou du caravanning, les terrains doivent avoir une superficie minimale de 5 hectares.

Cette règle ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes destinées à l'hébergement hôtelier.

### **Article 6. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées en retrait des voies et emprises publiques

La distance du retrait doit être au moins égale à 4 mètres.

### **Article 7. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives

La distance du retrait doit être au moins égale à 4 mètres.

### **Article 8. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **Article 9. L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé

### **Article 10. La hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions, mesurée tel que décrit dans le chapitre « modalités d'application des règles », ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

#### **Exceptions :**

Cette limite de hauteur ne s'applique pas dans les cas suivants :

- pour respecter une continuité de volume avec un bâtiment adjacent ou du bâtiment dont la construction est l'extension
- pour les éléments de superstructures ponctuels (exemples : cheminée, portique).
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif possédant des caractéristiques de fonctionnement qui nécessitent des hauteurs plus importantes.
- pour la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants dont la hauteur excède la hauteur maximale autorisée ci-dessus, si des motifs d'urbanisme ou d'architecture l'imposent et dans la limite de la hauteur initiale.
- les éléments et dispositifs techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur

### **Article 11. L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

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

#### **Clôtures :**

La hauteur totale maximale des clôtures est limitée à 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Les clôtures pleines ne sont pas autorisées sauf sur une distance de 5 mètres de part et d'autre du portail. Cette distance est mesurée parallèle à la voie.

***En ce qui concerne les parties pleines***

Leur hauteur est limitée à 0,40 mètre

Elles doivent être traitées de la même façon que les façades des bâtiments environnants (même type d'enduit, même teinte)

***En ce qui concerne les parties ajourées (grillage, claustra...)***

Elles ne peuvent en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.

**Article 12. Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules y compris des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations définis à l'article 2 doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

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

- Pour les changements de destination destinés aux bureaux ou à l'artisanat : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> entamée de SHON.

Il peut être dérogé à ces ratios, lorsque l'opportunité d'un quota différent peut être justifiée par les spécificités de fonctionnement de la construction ou par sa capacité d'accueil.

En outre, des espaces doivent être prévus pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité.

**Article 13. Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Les constructions et aménagements doivent être implantés de manière à préserver les plantations existantes. Si l'abattage d'arbres s'avère indispensable, ces derniers doivent être remplacés.

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement extérieures.

Les haies et arbres de haute tige doivent être constitués d'essences locales.

**Article 14. Le coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

**TITRE VI : LEXIQUE ET MODALITES D'APPLICATION DU  
REGLEMENT**

## **Article 1. Dispositions générales**

Existence légale d'une construction : est considérée comme légale, toute construction ayant obtenu un permis de construire ou ayant été réalisée avant le 15 juin 1943 (date d'instauration du permis de construire).

N.B. Les changements de destination intervenus avant le 31 décembre 1976 ont une existence légale.

Extension d'une construction : une extension correspond à un agrandissement de surface hors œuvre nette (SHON) inférieur à 100 % de la SHON existante à la date d'approbation du PLU. Au-delà, le projet est regardé comme une nouvelle construction.

Lorsqu'existe une construction non conforme de par sa nature à la vocation de la zone dans laquelle elle se situe et qu'en vertu de l'article 1 elle ne pourrait être autorisée, son extension n'est possible que lorsque l'article 2 de la zone le prévoit explicitement.

Ilot de propriété (encore dit Unité Foncière) : On entend par îlot de propriété une parcelle ou un ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Opération groupée ou d'ensemble : Il s'agit d'une opération de construction dans laquelle un ensemble de bâtiments est édifié sur un îlot de propriété par une seule personne physique ou morale.

Service Public : Activité d'intérêt général, gérée par ou pour une personne publique.

Service d'intérêt collectif : Activité exercée par et pour un organisme de droit privé ayant obligation d'assurer, au moins pour partie de ces activités, une mission de service public et ayant un lien de subordination à la puissance publique (conventionnement, agrément...).

Ex : clinique conventionnée, école privée sous contrat avec l'Etat...

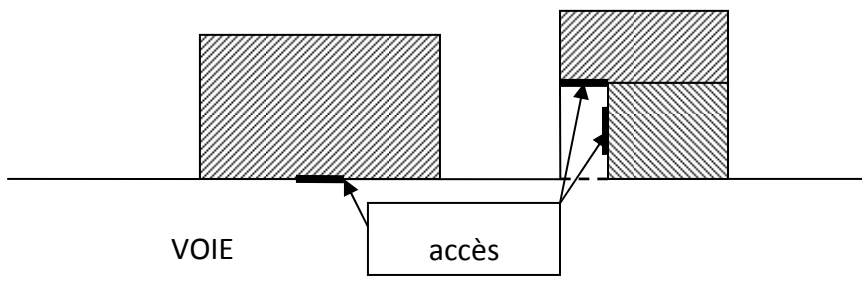
## **Article 2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Chaque occupation et utilisation du sol autorisée sous condition doit respecter l'ensemble des conditions la concernant.

A défaut du respect des dites conditions, les occupations et utilisations du sol concernées, doivent être considérées comme interdites.

## Desserte des terrains par les voies et accès

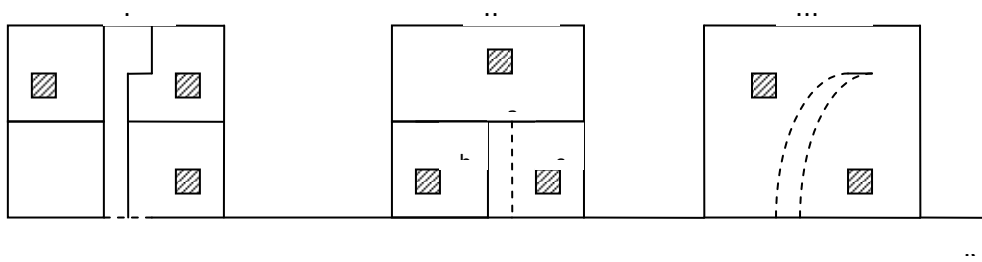
Accès : correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.



Chemin d'accès : infrastructure carrossable desservant, au-delà de l'accès, les constructions présentes sur l'unité foncière, en respectant les prescriptions de la sécurité civile.

Propriété, terrain ou unité foncière : ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voie : infrastructure carrossable et les éléments techniques de surface qui y sont liés, présent hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains en zone constructible ouverte à l'urbanisation ou à urbaniser, en respectant les prescriptions de la sécurité civile.



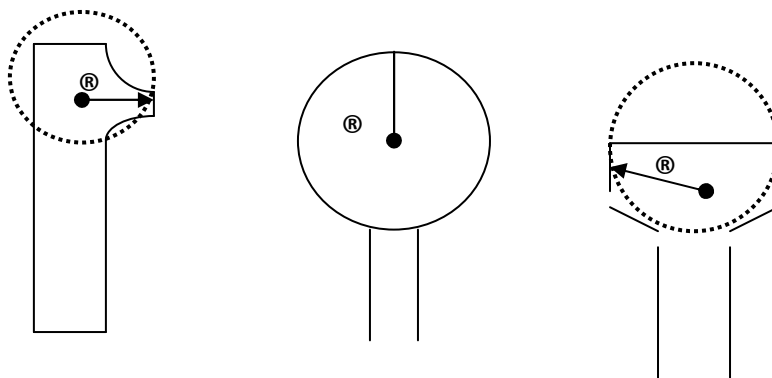
IV = voie

I et II = espaces communs à caractère de voie

III = chemin d'accès privé

Aire de retournement : Espace dédié à la circulation générale permettant d'effectuer les manœuvres nécessaires pour faire demi-tour.

Schéma d'ouvrage à titre indicatif et modalité de calcul du cercle de rayon <sup>®</sup> de 9m minimum :



### **Article 3. Desserte par les réseaux**

Construction dispensée d'une alimentation en eau potable : toute construction ou installation n'ayant aucun usage sanitaire (robinets, WC etc..).

Les dispositions des articles 4 relatives à l'**eau potable et à l'assainissement des eaux usées** s'appliquent à toutes constructions, occupations ou utilisations du sol qui requièrent une alimentation en eau, c'est-à-dire, à minima pour toutes celles destinées à l'accueil de personnes.

Peuvent en conséquence être dispensés d'une alimentation en eau potable, certains locaux annexes - tels que garages, abris de jardins, bâtiment exclusif de stockage.

Ne sont également pas concernés par les dispositions des articles 4 les systèmes non destinés à la consommation humaine ou a des usages sanitaires- ceux-ci pouvant être alimentés par des captages, forages, puits ou par un réseau d'eau brute, non traitée.

### **Article 4. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

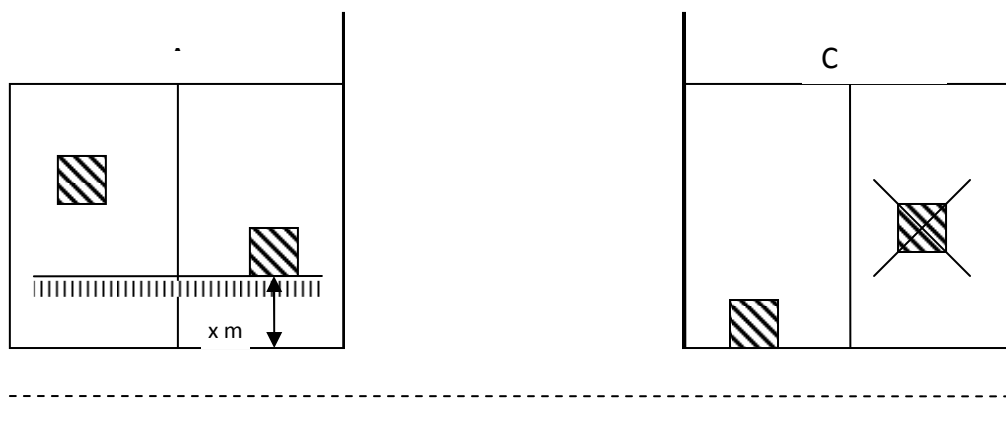
Emprise publique : l'ensemble du domaine public, autre que les voies, ouvert à la circulation générale (piétonne, automobile, cyclable).

*Exemple : place, chemin piétonnier, piste cyclable, parking ...*

Alignement de l'emprise des voies : Limite entre l'unité foncière et la voie.

## Marge de recul (A) / Alignement sur voie (C)

*Les constructions doivent être réalisées*



**b)** L'article 6 concerne les limites qui séparent un terrain d'une voie ou d'une emprise publique. Il ne s'applique donc pas :

- par rapport aux limites qui séparent l'unité foncière d'un terrain public qui a une fonction autre que la circulation (exemples : école, mairie, parc ou square, cimetière...). Dans ce cas, ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent.
- par rapport aux chemins d'accès (voir définition art.3).

**c)** Lorsqu'un **emplacement réservé de voirie** (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées aux articles 6 des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise de cet emplacement réservé parce qu'il a vocation d'un alignement futur.

**d)** Des implantations différentes de celles requises pour chacune des zones sont autorisées pour **l'aménagement des dispositifs spécifiques permettant l'accès** :

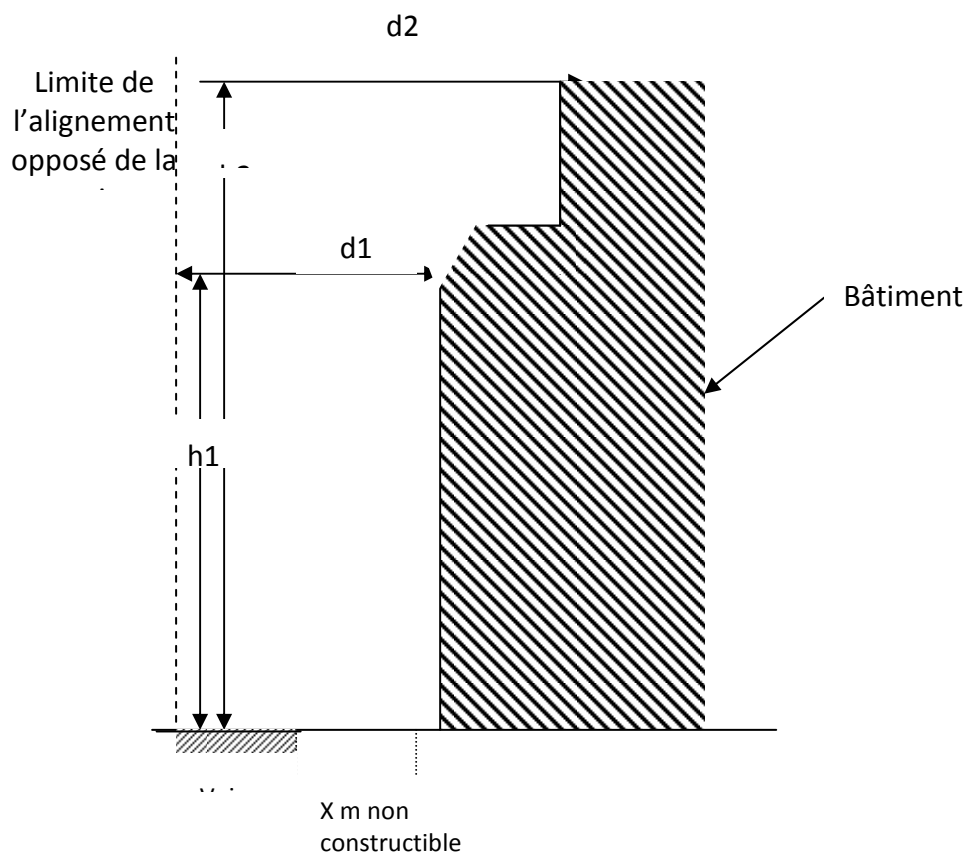
- aux personnes à mobilité réduite
- aux constructions situées en zone inondable.



### Recul en fonction de la hauteur des bâtiments et de l'alignement opposé de la voie :

$$d = h / 2 \geq x \text{ m}$$

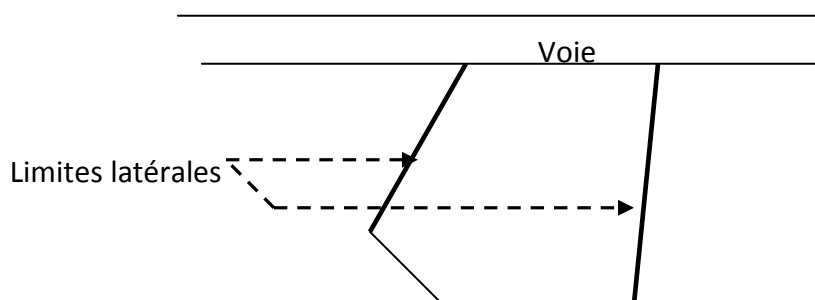
d = distance



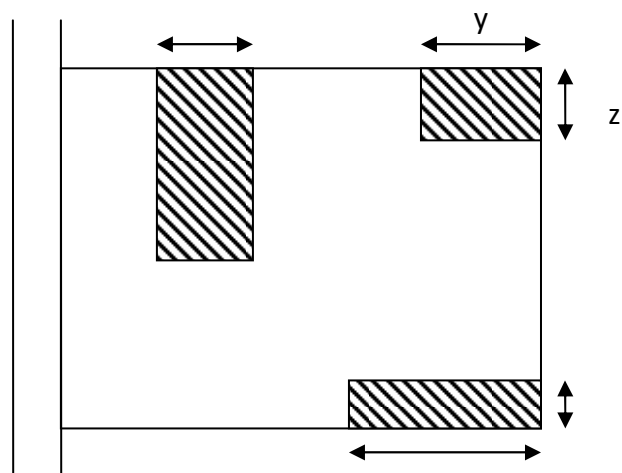
Vue en coupe

## Article 5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Limites séparatives latérales : Ce sont les segments qui constituent les limites du terrain et qui coupent une voie.



Longueur autorisée (A) sur chacune des limites de propriété :

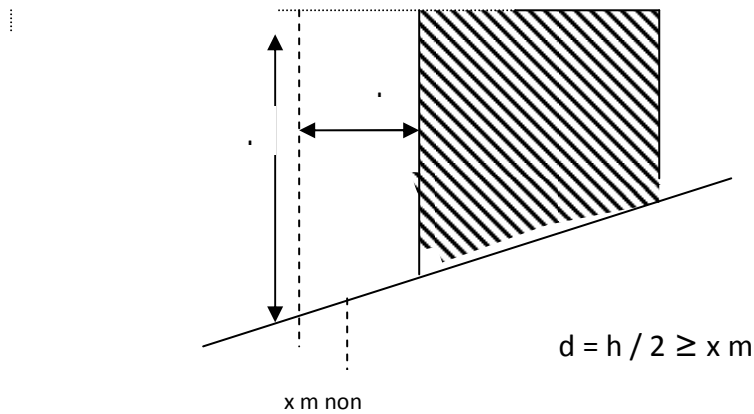


$$x + y \leq A$$

$$u + z \leq A$$

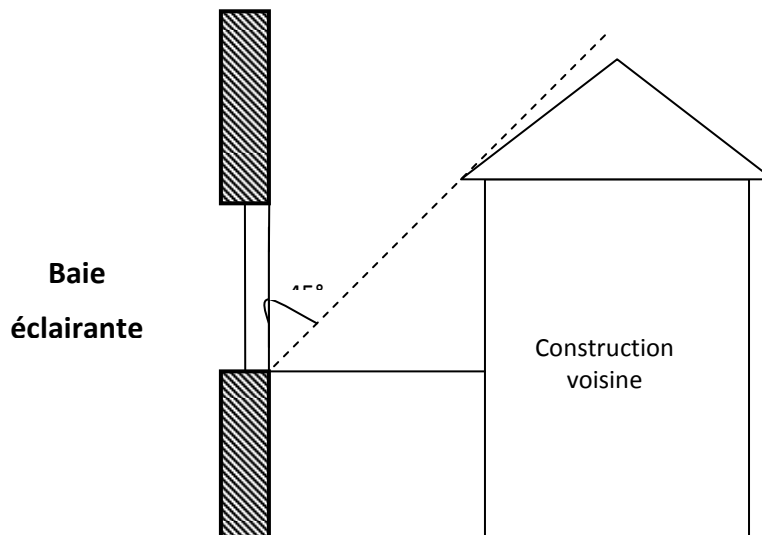
$$v \leq A$$

Recul en fonction de la hauteur et de la limite de propriété :



**Article 6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Baie éclairante : toute ouverture pratiquée dans un mur, servant à l'éclairage des locaux, à l'exception des dispositifs non transparents



## Article 7. Emprise au sol

**Saillie :** Tout élément de la construction en débordement de la façade et sans appui au sol.

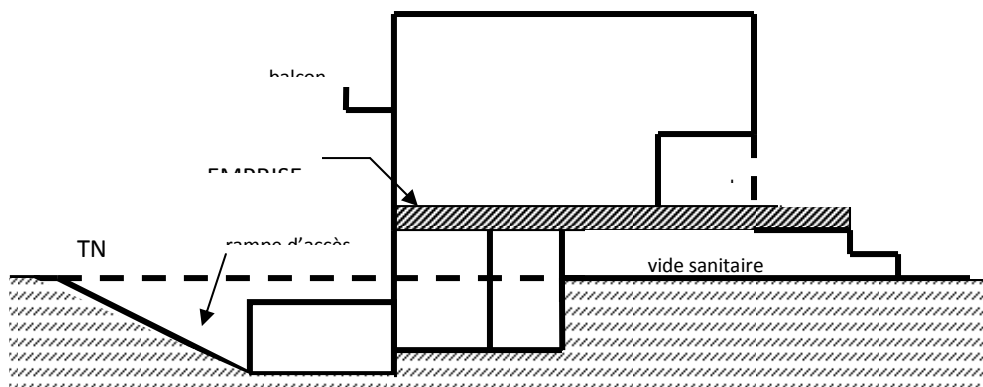
### Emprise au sol

Il s'agit de la projection verticale de toutes les parties d'un bâtiment, à l'exception des saillies.

**Sont donc pris en compte dans l'emprise au sol :** les vérandas, les terrasses (ou parties de celles-ci), les auvents ayant un appui sur le sol...

**Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol :**

- . les terrasses (ou parties de celles-ci) ainsi que les sous-sols et garages situés sous la construction ou sous le sol naturel.
- . les saillies, ainsi que les débords de toiture.



Emprise au sol

## Article 8. Hauteur des constructions

**Egout du toit :** limite inférieure de la toiture.

**Faîtage :** partie sommitale d'une toiture à un ou plusieurs pans.

La hauteur des constructions s'apprécie par rapport au terrain naturel, c'est-à-dire au terrain existant avant tous travaux (y compris excavations ou remblais nécessaires à l'assise de la construction).

Pour les terrains en pente ayant été décaissés, la hauteur  $h_f$  des façades en aval s'apprécie depuis le terrain fini.

Les hauteurs plafonds indiquées dans chaque zone s'appliquent aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions ou surélévations de constructions existantes.

Il est défini deux types de hauteurs pour les constructions :

**a) Une hauteur à l'égout – indiquée **He** dans la suite du document**

La hauteur de façade He correspond :

*lorsque la construction est recouverte d'une toiture en pente, à la hauteur entre le terrain et la base de la toiture (égout du toit). La hauteur He ne s'apprécie donc en aucun cas sur un mur pignon.*

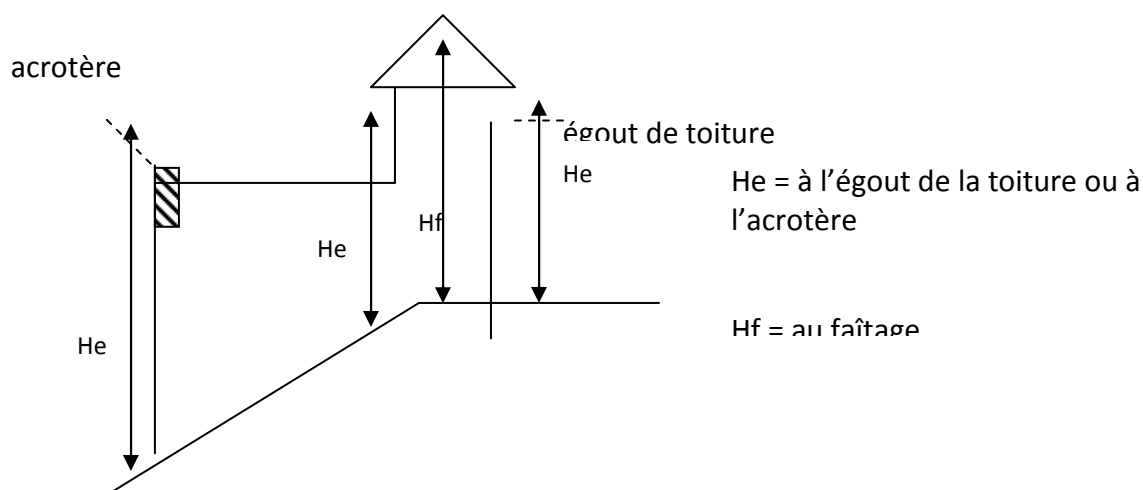
*lorsque la construction est recouverte d'un toit plat (y compris par une terrasse accessible) ou de pente inférieure à 10 %, à la hauteur entre le terrain et l'égout du toit (ou en haut de l'acrotère).*

**b) Une hauteur au faîtage – indiquée **Hf** dans la suite du document**

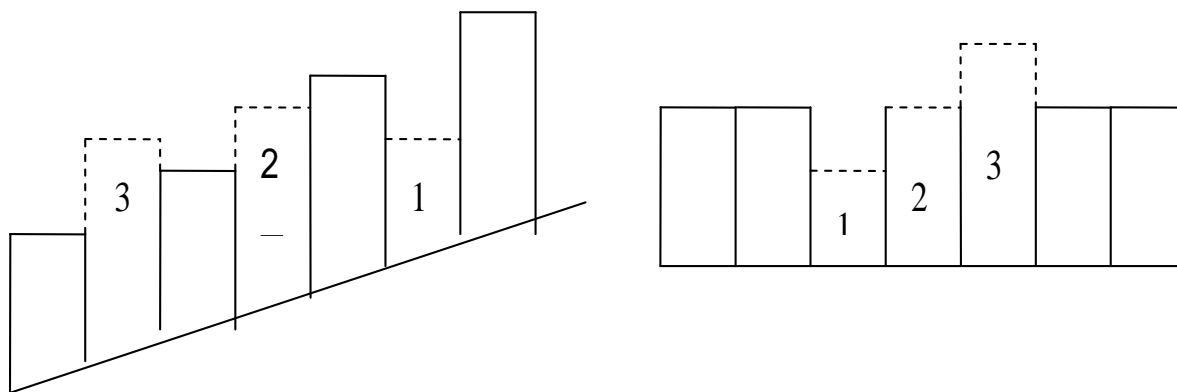
La hauteur au faîtage Hf correspond à la hauteur entre le terrain et le point le plus élevé de la construction, en tenant compte de la hauteur de toiture, ou de tout élément architectural qui la surmonte. Toutefois, ne sont pas pris en compte les hauteurs d'éléments techniques (cheminées, gaines de ventilation).

### Conditions de mesure des hauteurs

- a) La hauteur  $H_e$  des constructions, telle que définie ci avant, s'apprécie en tous points des façades d'une construction par rapport au terrain situé à l'aplomb de ces points.
- b) La hauteur  $H_f$  des constructions, telle que définie ci avant, se mesure entre le point le plus haut du bâtiment et le point du terrain qui en est situé à la verticale.



### Continuité des hauteurs avec les immeubles voisins



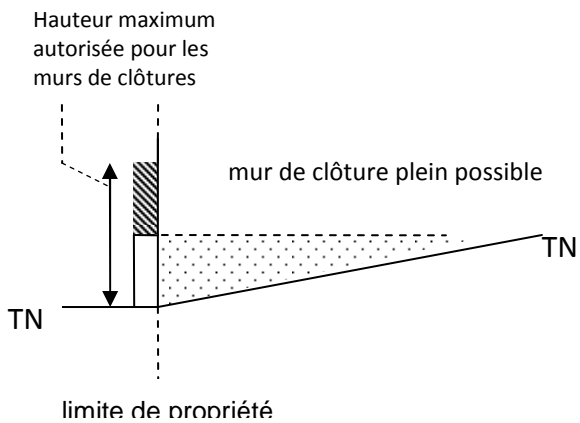
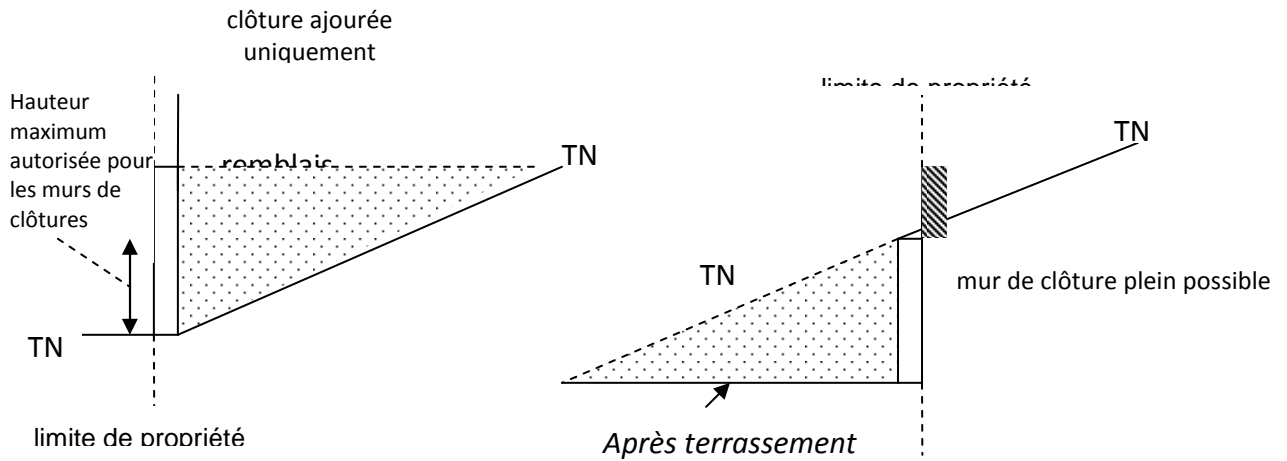
1 et 3 : interdit car ne respectent pas la continuité des hauteurs avec les immeubles voisins

2 : autorisé

## Article 9. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### Clôture sur mur de soutènement

TN : terrain naturel



## **Article 10. Stationnement**

**a)** La réalisation des places de stationnement exigées doit s'effectuer sur le terrain de l'opération sauf dispositions spécifiques prévues au paragraphe d).

**b)** En cas d'extension, les quotas définis pour chaque type de construction ne s'appliquent que par rapport à la surface nouvellement créée.

**c)** En cas de changement d'affectation d'une construction, le nombre de places requises s'apprécie par rapport à la nouvelle affectation du bâtiment, en y soustrayant le nombre de places réelles conservées, ou théoriquement existantes (selon les quotas définis pour chaque type de construction) qui s'appliquaient à l'ancienne affectation de la construction.

**d)** Il est fait application de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme et de ses modifications ultérieures, à savoir :

- pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement
- lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette (ou à moins de 200 mètres à pied de celui-ci) :
  - o soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation,
  - o soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir satisfaire aux conditions ci-dessus définies, le pétitionnaire peut être tenu de verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions prévues par l'article R 332-17 du code de l'urbanisme.

## **Article 11. Coefficient d'occupation du sol**

**SHON** : surface hors oeuvre nette telle que définie par l'article R 112-2 du code de l'urbanisme.

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.



La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction notamment :

**1) DANS CERTAINES LIMITES (2) :**

“ des surfaces de plancher hors œuvre des combles strictement inférieures à 1,80 mètre et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ”.

“ des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ”.

“ des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ”.

**2)** “ des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production agricole. ”.

**a)** Lorsqu'un coefficient d'occupation du sol (COS) est déterminé par l'article 14 d'une zone, il s'applique en multipliant la surface du terrain par le coefficient indiqué.

$SHON = \text{COS de la zone} \times \text{superficie du terrain dans la zone.}$

Le COS permet de définir la SHON maximale constructible sur le terrain (y compris la SHON des constructions existantes sur l'unité foncière, et qui ne sont pas destinées à être démolies).

**b)** Dans certains secteurs, il est fait application de l'article L123-1-1 du code de l'urbanisme, à savoir : calcul des droits à construire résiduels en fonction du COS applicable au terrain d'origine.

Dans les zones où un COS est déterminé, et quelque soit le type de construction qui y est soumis, lorsqu'une construction nouvelle (y compris une extension) doit être réalisée, alors que les conditions suivantes sont réalisées conjointement :

- la construction doit être réalisée sur une partie de terrain détachée depuis moins de 10 ans d'une plus grande unité foncière,
- les droits à construire de l'unité foncière d'origine, avant détachement - résultant de l'application du COS - ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.