



## Plan Local d'Urbanisme (PLU)

### Pièce n°4 Règlement

***Vilajoun sieu toujou esta, vilajoun voli resta (\*)***

*(\*) Village j'ai toujours été, village je veux rester*

**sdp.conseils**

Jun 2012

Révision du POS / prescription du PLU par Délibération du Conseil Municipal du 13 avril 2011  
Arrêt du projet de PLU par Délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2012

**Sommaire**

<b>Rappels .....</b>	<b>4</b>
<b>Avertissement .....</b>	<b>6</b>
<b>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES.....</b>	<b>7</b>
ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) .....	7
ARTICLE 2 – DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES .....	7
ARTICLE 3 – ADAPTATIONS MINEURES .....	7
ARTICLE 4 – ZONE DE RISQUES NATURELS .....	8
ARTICLE 5 – PROTECTION CONTRE LE BRUIT DES TRANSPORTS TERRESTRES .....	8
ARTICLE 6 – EXTRACTIONS DE MATERIAUX .....	9
ARTICLE 7 – MARGES DE RETRAIT RELATIVES AUX VABRES, COURS D'EAU, CANAUX ET RAVINS.....	9
ARTICLE 8 – ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES .....	9
ARTICLE 9 – CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF .....	9
ARTICLE 10 – DEPOT DE CARCASSES ET FERRAILLES ET AUTRES DETRITUS .....	10
ARTICLE 11 – RECONSTRUCTION APRES SINISTRE.....	10
ARTICLE 12- ASPECT EXTERIEUR .....	10
ARTICLE 13 – MODE DE CALCUL DES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS .....	11
ARTICLE 14 – RAPPEL DES PROCEDURES .....	11
ARTICLE 15 – CONTROLE DE LA DENSITE .....	11
<b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>12</b>
CHAPITRE I – ZONE UA – CENTRE ANCIEN .....	12
CHAPITRE II – ZONE UB – AGGLOMERATION A DENSITE MOYENNE .....	17
CHAPITRE III – ZONE UC – AGGLOMERATION A DENSITE REDUITE .....	23
CHAPITRE IV – ZONE US – ZONE D'EQUIPEMENTS DE LOISIRS.....	29
<b>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>32</b>
CHAPITRE I – ZONE 1AU – ZONE D'URBANISATION FUTURE A COURT OU MOYEN TERME.....	32
CHAPITRE II – ZONE 2AU – ZONE D'URBANISATION FUTURE A COURT OU MOYEN TERME.....	37
CHAPITRE III – ZONE 3AU – ZONE D'URBANISATION FUTURE A COURT TERME .....	42
CHAPITRE IV – ZONE AUE – ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES .....	47

<b>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>52</b>
CHAPITRE I – ZONE A – ZONE AGRICOLE .....	52
<b>TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>58</b>
CHAPITRE I – ZONE N – ZONE NATURELLE .....	58

## **Rappels**

### La loi Grenelle 2

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENE) dite « Grenelle 2 », dans son article 19, disposait que :

*« Le présent article entre en vigueur six mois après la publication de la présente loi, le cas échéant après son intégration à droit constant dans une nouvelle rédaction du livre Ier du code de l'urbanisme à laquelle il pourra être procédé en application de l'article 25 de la présente loi.*

*Toutefois, les dispositions antérieurement applicables continuent de s'appliquer lorsqu'un plan local d'urbanisme est en cours d'élaboration ou de révision et que le projet de plan a été arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal avant la date prévue au premier alinéa. »*

La loi n° 2011-12 du 05 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne, dans son article 20, a repoussé les délais d'application de la loi « Grenelle 2 ».

*« V. — Le présent article entre en vigueur six mois après la promulgation de la présente loi, le cas échéant après son intégration à droit constant dans une nouvelle rédaction du livre Ier du code de l'urbanisme à laquelle il pourra être procédé en application de l'article 25 de la présente loi.*

*Toutefois, les plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration ou de révision approuvés avant le 1er juillet 2013 dont le projet de plan a été arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal avant le 1er juillet 2012 peuvent opter pour l'application des dispositions antérieures. »*

Le projet de PLU faisant l'objet d'un arrêt en Conseil Municipal lors de séance du 27 juin 2012, celui-ci applique les dispositions antérieures à la loi Grenelle 2.

---

### La composition du règlement du PLU

Par délibération du Conseil Municipal du 13 avril 2011, la commune d'Alleins a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS), et par conséquent l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Conformément aux lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, et Urbanisme et Habitat (UH) du 3 juillet 2003, le présent document constitue le Règlement du PLU d'Alleins.

L'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme dispose que :

*« Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :*

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;*
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;*
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;*
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de*

*l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;*

*5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;*

*6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;*

*7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;*

*8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;*

*9° L'emprise au sol des constructions ;*

*10° La hauteur maximale des constructions ;*

*11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R. 123-11 ;*

*12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;*

*13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;*

*14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot.*

*(...)*

*Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

*Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques. »*

Il en résulte que :

- Le règlement de chaque zone énonce dans un premier temps ce qui est interdit (article 1). Il en ressort que **ce qui n'est pas interdit est autorisé**, de fait, mais ce qui est autorisé peut être soumis à des conditions (article 2).
- Les constructions admises ou interdites au règlement du PLU sont classées en 9 destinations. Toute construction qui n'est pas directement citée dans le règlement, devra être assimilée à l'une de ces 9 destinations.
- Les articles 6 et 7 relatifs aux règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives sont les seuls articles devant être obligatoirement réglementés ou définis sur le plan de zonage du PLU.

## **Avertissement**

L'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 a modifié la définition des surfaces de plancher.

Elle dispose notamment que :

*« (...) La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. (...). Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. »*

De fait, les surfaces de plancher se substitueront aux anciennes SHOB et SHON.

*« Dans toutes les dispositions législatives, les mots : « surface hors œuvre nette », « surface de plancher hors œuvre nette », « surface développée hors œuvre nette », « surface hors œuvre brute », « plancher hors œuvre nette », « surface de plancher développée hors œuvre », « superficie hors œuvre nette », « surface développée hors œuvre » et « surface de plancher développée hors œuvre nette » sont remplacés par les mots : « surface de plancher » (Article 3 de l'Ordonnance du 16 novembre 2011).*

Les conditions de la mise en œuvre de cette réforme ont été précisées par le décret du 29 décembre 2011. Celui-ci complète la définition de cette surface de plancher :

*« (...) Art. R. 112-2 : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;*
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;*
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. ».*  
*(Article 1)*

Il définit également l'emprise au sol des constructions comme étant *« la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. »* (Article 2)

# **TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES**

## **ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune d'Alleins.

## **ARTICLE 2 – DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en quatre principales typologies de zones, elles-mêmes subdivisées, délimitées sur les documents graphiques et repérées par la nomenclature suivante.

### Zones urbaines dites zones U :

- UA : Centre ancien
- UB : Agglomération à densité réduite
- UC : Zone d'habitation future
- US : Zone d'équipement de loisirs

### Zones à urbaniser dites zones AU :

- 1AU : Zone d'urbanisation future à court ou moyen terme
- 2AU : Zone d'urbanisation future à court ou moyen terme comprenant des logements sociaux
- 3AU : Zone d'urbanisation future à long terme
- AUE : Zone d'activités économiques

### Zones agricoles dites zones A :

et qui comprennent deux secteurs :

- Af : secteur de protection du captage
- Ap : secteur agricole protégé

### Zones naturelles dites zones N :

et qui comprennent trois secteurs :

- Nf : secteur de protection du/des captages
- Nc : secteur correspondant à la carrière
- Nph : secteur d'équipements photovoltaïques.

Le document graphique comporte également :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- des secteurs protégés non constructibles,
- des Espaces Boisés Classés (EBC),
- des servitudes non aedificandi et non altius tollendi.

## **ARTICLE 3 – ADAPTATIONS MINEURES**

En application de l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme « *les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à*

*l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »*

#### **ARTICLE 4 – ZONE DE RISQUES NATURELS**

##### **Risque inondation**

Le vabre Saint Sauveur, venant du Sud et traversant l'Ouest du centre-ville, présente un risque de débordement pour les pluies de retour 100 ans (pluie centennale). La zone inondable centennale du vabre Saint Sauveur, s'étend principalement sur le secteur de la Ferrage (risque moyen), elle est identifiée par les classements en secteurs UBi et AUEi.

##### **Risque de sismicité et mouvement de terrain**

Le territoire de la commune est situé dans la zone de sismicité 4 (Moyen, sur une échelle de 1 à 5). En conséquence, les dispositions des deux Décrets du 22/10/2010 (N°2010-1254 relatif à la prévention du risque sismique, N°2010-1255 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français), et l'arrêté du 22/10/2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments sont applicables. Il s'ensuit que pour toute construction comportant plus de deux niveaux, les règles du DTU doivent être respectées.

Un Plan d'Exposition aux Risques naturels prévisibles (PER) a été élaboré pour les aléas mouvement de terrain (chutes de blocs) et séisme. Il a été rendu public par Arrêté Préfectoral du 12 février 1988 et approuvé par Arrêté Préfectoral du 12 septembre 1988. Il vaut Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPRn) en application de l'article 40.6 de la loi du 12 juillet 1987 : il est annexé au présent dossier de PLU.

#### **ARTICLE 5 – PROTECTION CONTRE LE BRUIT DES TRANSPORTS TERRESTRES**

Sont classées bruyantes sur le territoire de la commune les voies suivantes :

- la ligne TGV-MEDITERRANEE (Catégorie I),
- la RD 17d (Catégories 3 et 4 selon les tronçons de voie),
- la RD23 (Catégorie 3)

L'évaluation des niveaux sonores doit être faite conformément aux dispositions de l'article 4 de l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des autoroutes, routes nationales, départementales et communales de la zone 4 du département des Bouches-du-Rhône du 11 décembre 2000 et de l'arrêté relatif au classement sonore des voies ferrées RFF du département des Bouches-du-Rhône du 11 décembre 2000, annexés au PLU. Le niveau d'isolation acoustique de chaque façade sera précisé dans la demande de permis de construire.

La largeur des tronçons affectés par les nuisances sonores de part et d'autre des RD17 et RD23 varie de 30 à 100 mètres. A l'intérieur de ces périmètres, *« les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, à construire, doivent présenter un niveau d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs. »*

Concernant la voie ferrée, l'Arrêté Préfectoral du 11 décembre 2000 indique que la largeur du secteur affecté par le bruit est de 300 m. A l'intérieur de ce périmètre, les mêmes prescriptions que pour les voies bruyantes sont appliquées.



**ARTICLE 6 – EXTRACTIONS DE MATERIAUX**

Les extractions de matériaux sont interdites sur le territoire communal à l'exception du secteur Nc.

**ARTICLE 7 – MARGES DE RETRAIT RELATIVES AUX VABRES, COURS D'EAU, CANAUX ET RAVINS**

Les nouvelles constructions doivent être implantées à partir de la marge de recul fixée à 8 m en toutes zones à compter de la crête de la cunette, par rapport au niveau du terrain naturel et sur chaque rive d'un ouvrage.

Les clôtures fixes, uniquement grillagées et sans murs de soubassement, ne peuvent être implantées à moins de 4 m à compter de la crête de la cunette par rapport au niveau du terrain naturel et sur chaque rive d'un ouvrage.

Cette prescription s'applique :

- à tous les vabres,
- aux fonds de vallon en zone N,
- aux ouvrages collectifs d'irrigation dont les canaux, sauf les filiales secondaires ou tertiaires de desserte localisée et qui constituent un réseau très ramifié ne nécessitant pas d'entretien par des engins mécaniques lourds.

Cette prescription s'accompagne de secteurs protégés au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme, de part et d'autre des vabres identifiés aux documents graphiques du PLU. Dans ces périmètres, toute construction est interdite, à l'exception des voies publiques et des équipements qui leur sont directement liés, sous réserve d'aménagements hydrauliques permettant de ne pas impacter l'écoulement des eaux pluviales parcourant les vabres.

Par ailleurs les clôtures grillagées uniquement et sans murs de soubassement peuvent être implantées à l'intérieur du secteur protégé, à une distance maximale de 4 m de la limite extérieure.

Aucune construction ne doit être implantée à moins de 50 m de l'axe du canal E.D.F.

**ARTICLE 8 – ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES**

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales, compte tenu des caractéristiques des exutoires. Les autorisations nécessaires devront avoir été obtenues qui définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

Cette prescription s'applique à toutes les zones.

**ARTICLE 9 – CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

En raison de leurs caractéristiques particulières, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans chacune des zones du PLU et ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 5 et 8 à 14 des différentes zones.

**ARTICLE 10 – DEPOT DE CARCASSES ET FERRAILLES ET AUTRES DETRITUS**

Dans toutes les zones, le dépôt de carcasses de voitures, de ferrailles, matériaux inertes, détritrus portant atteinte à l'environnement sont interdits.

**ARTICLE 11 – RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**

En application de la délibération du Conseil Municipal en date du 20 octobre 2007, toutes les constructions sont soumises à permis de démolir.

Par ailleurs, l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, prévoit que « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.* »

Le présent règlement prévoit donc que les dispositions de l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme s'appliquent de la manière suivante :

Zone	Possibilité de réaliser une nouvelle construction*	Possibilité d'extension des constructions existantes	RECONSTRUCTION			
			après sinistre	après démolition volontaire	A l'identique	Dans le respect des règles du PLU
<b>UA</b>	OUI	OUI	OUI	OUI	-	OUI
<b>UB/UBa/UBi</b>	OUI	OUI	OUI	OUI	-	OUI
<b>UC/UCa/UCc</b>	OUI	OUI	OUI	OUI	-	OUI
<b>US</b>	OUI	OUI	OUI	OUI	-	OUI
<b>1AU</b>	OUI	OUI	OUI	NON	OUI	-
<b>2AU</b>	OUI	OUI	OUI	NON	OUI	-
<b>3AU</b>	NON					
<b>AUE</b>	OUI	OUI	OUI	OUI	-	OUI
<b>A, Af et Ap</b> (agriculteurs)	OUI (habitation + exploitation)	OUI	OUI	OUI	-	OUI
<b>A, Af et Ap</b> (non agriculteurs)	NON	OUI	OUI	NON	OUI	-
<b>N</b>	NON	OUI	OUI	OUI sauf habitations	OUI	-
<b>Nc</b>	OUI (exploitation de la carrière)	OUI	OUI		OUI	-
<b>Nf</b>	OUI (Captages eau potable)	OUI	OUI		OUI	-
<b>Nph</b>	OUI (équipement photovoltaïque)	OUI	OUI		OUI	-

\*Hors ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 12– ASPECT EXTERIEUR**

En toute zone, les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et paysagères.

En toutes zones, toutes les installations d'équipements ayant de forts impacts paysagers de types antennes paraboliques, climatiseurs, équipements de production d'énergie photovoltaïque, etc... devront veiller à une parfaite intégration paysagère et visuelle.

**ARTICLE 13 – MODE DE CALCUL DES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment, à partir du sol terrain naturel existant jusqu'à l'égout du toit.

**ARTICLE 14 – RAPPEL DES PROCEDURES**

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application des articles L.451-1 et suivants, L.452-1 et L.421-3 du Code de l'Urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les défrichements sont soumis à autorisation préalable par le Code Forestier (articles L.311.1 et suivants et L.312.1 et suivants),
- Le camping et le stationnement des caravanes sont soumis à autorisation (article L.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- Les accès sur les voies publiques sont soumis à autorisation,
- Les constructions de piscines sont soumises à déclaration préalable ou permis de construire.

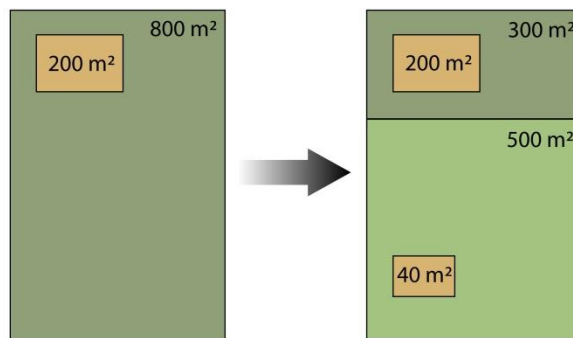
**ARTICLE 15 – CONTROLE DE LA DENSITE**

Conformément à l'article L.123-1-11 du Code de l'Urbanisme, « dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols 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. »

**Exemple**

**COS** : 0,30

**Superficie minimale** : 500 m<sup>2</sup>



	<b>AVANT DIVISION</b>	<b>APRES DIVISION</b>
<b>Surface de Plancher (SP) totale admise Construction</b>	<b>240 m<sup>2</sup></b> (800x0,3)	<b>240 m<sup>2</sup></b> (300x0,3+500x0,3)
<b>SP résiduelle lors de la division</b>	200 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup> sur l'unité foncière <b>d'origine</b>
<b>SP résiduelle 10 ans après la division</b>	40 m <sup>2</sup> (240-200)	0 m <sup>2</sup> sur le terrain conservé 40 m <sup>2</sup> (240-200) transférés au nouveau terrain + 110 m <sup>2</sup> sur le nouveau terrain

## **TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **CHAPITRE I – ZONE UA – CENTRE ANCIEN**

#### Caractère de la zone :

La zone **UA** correspond au centre ancien. Cette zone est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. Il s'agit d'une zone centrale d'habitation, de commerces et services. Elle se caractérise par une implantation dense et le plus souvent continue à l'alignement des voies.

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

#### **ARTICLE UA.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### Sont interdits :

- Les constructions destinées à :
  - l'industrie,
  - la fonction d'entrepôt,
  - l'exploitation agricole,
  - l'exploitation forestière,
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes définis à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme, les terrains de camping, les terrains de caravanning et le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation en application des articles L.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attractions,
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées,
- Les carrières, dépôts de gravats et décharges de tout ordre.

#### **ARTICLE UA.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS**

##### Sont autorisées :

- Les nouvelles constructions destinées à :
  - l'habitation,

- l'hébergement hôtelier,
  - les bureaux,
  - le commerce,
  - l'artisanat,
  - les piscines et annexes ou locaux techniques des piscines..
- Les constructions à usage d'activités artisanales à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de telles constructions dans la zone (bruit, odeur, paysager).

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

### **ARTICLE UA.3 – ACCES ET VOIRIE**

Les accès et voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

### **ARTICLE UA.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau**

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Assainissement**

Eaux usées : Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Eaux pluviales : Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires. Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues définiront, les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

#### **Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, il sera exigé que les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme les propriétés privées soient réalisés en souterrain, au frais du pétitionnaire.

En cas de difficultés, ces branchements peuvent exceptionnellement être réalisés par des fils courant sur les façades à des emplacements judicieux.

#### **ARTICLE UA.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementées.

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

Les constructions doivent être implantées soit au ras de l'alignement, soit dans le prolongement des constructions voisines.

Zones non aedificandi (A et B) : Toute construction est interdite dans les zones non aedificandi figurées sur le plan. Toutefois, dans la zone non aedificandi A figurée sur le plan, les aménagements intérieurs et de façades des constructions existantes, sont autorisés sans création de plancher ni modification de destination des planchers existants.

Zone non altius tollendi (C) : Toute construction est interdite au-dessus du niveau du 1er étage du bâtiment voisin dans la zone non altius tollendi, figurée sur le plan.

#### **ARTICLE UA.7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les bassins des piscines devront être implantés à 3 m de la limite séparative.

#### **ARTICLE UA.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal.

#### **ARTICLE UA.9 – EMPRISE AU SOL**

Non règlementée.

#### **ARTICLE UA.10 – HAUTEUR**

La hauteur des constructions doit être sensiblement égale à la hauteur des immeubles situés du même côté de la voie et peut atteindre au maximum la hauteur des constructions avoisinantes.

## **ARTICLE UA.11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'inspirer des recommandations figurant au cahier des prescriptions architecturales disponible en Mairie.

### Couvertures

- La pente des couvertures de toutes constructions variera entre 28 % minimum et 33% maximum, et se terminera sans dépassement sur les murs pignons.
- Les couvertures doivent être en tuiles rondes sans emboîtement (dites Canal) (pose courant-couvert).
- Les tuiles de couvert seront des tuiles vieillies ou de récupération.
- Les rives de toiture doivent comporter au moins un rang de génoises, deux rangs si la construction comporte des étages.
- Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des panneaux vitrés destinés à l'éclairage zénithal de surface ne dépassant pas 1 m<sup>2</sup>, à raison d'une seule ouverture par toiture.
- Les toitures terrasses sont interdites.

### Façades

- Les façades des constructions devront être enduites dans une période de deux ans maximum après l'achèvement de la construction.
- Les enduits doivent être frotassés fin et s'inspirer de la palette de couleurs consultable en Mairie.
- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges.
- Les menuiseries « intérieures » pourront être en bois, PVC ou aluminium.
- Les volets extérieurs et portes de garages doivent être en bois.

### Clôtures

- Les clôtures doivent être enduites au minimum du côté de l'espace public, dans une période de deux ans maximum après l'achèvement de la construction, avec un enduit identique à celui de la construction d'habitation.
- La hauteur totale d'une clôture ne peut excéder 2 mètres.

### Paraboles

- L'installation d'antennes paraboliques en façade sur rue ou emprise publique est interdite. Toutefois, cette installation pourra se faire en toiture.

### Panneaux photovoltaïques

- Les panneaux photovoltaïques sont interdits en toiture. Ils peuvent être intégrés en façade ou au sol et doivent être le moins visibles possible depuis l'espace public.

### Climatiseurs

- Les groupes extérieurs aérofrigoriférants des climatiseurs ou tout autre système sont interdits en toiture. Ils peuvent être posés en façade et devront être

entièrement intégrés au volume de la construction et situés à une distance qui ne pourra pas être inférieure à 2m, de la façade de ou des immeubles voisins ; toute autre disposition pourra être retenue si elle ne compromet pas l'aspect architectural du bâtiment et ne génère pas de nuisances envers le voisinage.

### **ARTICLE UA.12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues" correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la propriété, en dehors des voies publiques ou privées et sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement, doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation 1 place de stationnement automobile par logement.

#### **Modalités d'application :**

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places.

### **ARTICLE UA.13. – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, ces derniers devront être transplantés, soit remplacés.

Les surfaces libres de toute construction devront être traitées en espaces verts plantés.

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

### **ARTICLE UA.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



**CHAPITRE II – ZONE UB – AGGLOMERATION A DENSITE MOYENNE**

Caractère de la zone :

La zone **UB** correspond à des secteurs résidentiels de densité moyenne. 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 discontinue en retrait de l'alignement.

Elle comprend 2 secteurs :

- **UBa** : Secteur Saint-Jacques qui se distingue essentiellement par une différence de densité,
- **UBi** : Secteur de risque d'inondabilité modéré du vabre St Sauveur.

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

**ARTICLE UB.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les constructions destinées à :
  - l'industrie,
  - la fonction d'entrepôt,
- Les changements de destination des commerces en habitation.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes définis à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme, les terrains de camping, les terrains de caravaning et le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation en application des articles L.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attractions,
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées,
- Les carrières, dépôts de gravats et décharges de tout ordre.

**ARTICLE UB.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS**

Sont autorisées

- Les nouvelles constructions destinées à :
  - l'habitation à raison d'une seule construction d'habitation par îlot de propriété,
  - l'hébergement hôtelier,

- les bureaux,
  - le commerce,
  - l'artisanat,
  - les piscines et annexes ou locaux techniques des piscines.
- Les constructions à usage d'activité artisanales à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de telles constructions dans la zone (bruit, odeur ...),
  - L'extension mesurée des commerces par changement de destination, dans la limite de 30% de la SP existante et dans le volume existant à la date d'approbation du PLU.
  - **En UBi** : Les constructions conformes à la vocation de la zone à condition que le niveau de plancher se situe à 1m au-dessus du niveau du terrain naturel.

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

### **ARTICLE UB.3 – ACCES ET VOIRIE**

Les accès et voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

Les accès doivent avoir une largeur minimum de 4 m pour une seule habitation. Cette largeur est portée à 6 m minimum à partir de deux habitations desservies par la même voie.

Les voies de desserte doivent comporter une aire de retournement.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

### **ARTICLE UB.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau**

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Assainissement**

Eaux usées : Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Eaux pluviales : Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires. Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra être éventuellement autorisé.

### **Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées peuvent être exigés en souterrain ou par fils courant sur les façades à des emplacements judicieux, au frais du pétitionnaire.

### **ARTICLE UB.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains constructibles est fixée :

- à 500 m<sup>2</sup> pour la zone **UB et UBi** ;
- à 1 000 m<sup>2</sup> pour le secteur **UBa**.

### **ARTICLE UB.6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m.

### **ARTICLE UB.7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Dans la bande de 3 m comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne doit pas dépasser 4 m de hauteur totale.

Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté. Il en est de même dans les lotissements.

Les bassins des piscines devront être implantés à au moins 3 m de la limite séparative.

### **ARTICLE UB.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

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

#### **ARTICLE UB.9 – EMPRISE AU SOL**

Non règlementée.

#### **ARTICLE UB.10 – HAUTEUR**

**En UB et UBa :** La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit.

**En UBi :** La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit + la hauteur d'eau (soit 8 m du sol naturel).

Dans la bande de 3 m comptée à partir de la limite parcellaire, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 4 m de hauteur totale. Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté.

#### **ARTICLE UB.11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'inspirer des recommandations figurant au cahier des prescriptions architecturales disponible en Mairie.

##### Couvertures

- A l'exception des toitures terrasses, la pente des couvertures de toutes constructions variera entre 28 % minimum et 33% maximum, et se terminera sans dépassement sur les murs pignons.
- Les couvertures doivent être en tuiles rondes romanes, vieilles ou similaires.
- Les rives de toiture doivent comporter au moins un rang de génoises, deux rangs si la construction comporte des étages.
- Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des panneaux vitrés destinés à l'éclairage zénithal de surface ne dépassant pas 1 m<sup>2</sup>, à raison d'une seule ouverture par toiture.
- Les toitures terrasses sont admises. Elles doivent être non accessibles et végétalisées pour les constructions d'habitat individuel et non accessibles et dans la mesure du possible, végétalisées pour les constructions d'habitat collectif.

##### Façades

- Les façades des constructions devront être enduites dans une période de deux ans maximum après l'achèvement de la construction.
- Les enduits doivent s'inspirer de la palette de couleurs consultable en Mairie.
- Les menuiseries « intérieures » et portes de garages pourront être en bois, PVC ou aluminium.
- Les volets extérieurs doivent être en bois.

### Clôtures

- Les clôtures doivent être enduites au minimum du côté de l'espace public, dans une période de deux ans maximum après l'achèvement de la construction, avec un enduit identique à celui de la construction d'habitation.
- La hauteur totale d'une clôture ne peut excéder 2 mètres.

### Paraboles

- L'installation d'antennes paraboliques en façade sur rue ou emprise publique est interdite. Toutefois, cette installation pourra se faire en toiture.

### Panneaux photovoltaïques

- Les panneaux photovoltaïques sont admis en toiture dans la limite de 20 m<sup>2</sup> maximum, en façade ou au sol et doivent être le moins visibles possible depuis l'espace public.

### Climatiseurs

- Les groupes extérieurs aéroréfrigérants des climatiseurs ou tout autre système sont interdits en toiture. Ils peuvent être posés en façade et devront être entièrement intégrés au volume de la construction et situés à une distance qui ne pourra pas être inférieure à 2m, de la façade de ou des immeubles voisins ; toute autre disposition pourra être retenue si elle ne compromet pas l'aspect architectural du bâtiment et ne génère pas de nuisances envers le voisinage.

**En UBi**, les clôtures sont autorisées à condition d'être constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m afin de ne pas gêner le libre écoulement des eaux en cas de débordement du Vabre St Sauveur.

## **ARTICLE UB.12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues" correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la propriété, en dehors des voies publiques ou privées et sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement, doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement automobile par logement, aménagées sur la propriété.
- pour les constructions à usage de bureaux et services : 1 place de stationnement automobile pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat : 1 place de stationnement automobile pour les 100 premiers m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire,
- pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement automobile par chambre et pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont les plus directement assimilables.

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

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places.

**ARTICLE UB.13. – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés.

Les espaces libres de toutes constructions et non imperméabilisés, doivent représenter au moins 30 % de l'ensemble du terrain.

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

**ARTICLE UB.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation est fixé à :

- 0,3 pour les zones **UB** et le secteur **UBi**,
- 0,2 pour la zone **UBa**.

**CHAPITRE III – ZONE UC – AGGLOMERATION A DENSITE REDUITE**

Caractère de la zone :

La zone **UC** correspond à des secteurs résidentiels de densité réduite. Elle accueille des constructions en ordre discontinu et en général en retrait de l'alignement.

Elle comprend 3 secteurs :

- **UCa** : Secteur d'habitat correspondant notamment aux lotissements existants,
- **UCb** : Secteur d'urbanisation de moyenne densité situé en piémonts de collines,
- **UCc** : Secteur des jardins remarquables et équipements publics,

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

**ARTICLE UC.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les constructions destinées à :
  - l'industrie,
  - la fonction d'entrepôt.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes définis à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme, les terrains de camping, les terrains de caravaning et le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation en application des articles L.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attractions,
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées,
- Les carrières, dépôts de gravats et décharges de tout ordre.

**En UCc** : sont également interdites les nouvelles constructions destinées à l'habitat, l'hôtellerie, les bureaux, le commerce, l'artisanat, les exploitations agricoles et forestières, ainsi que les garages.

**ARTICLE UC.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS**

**A l'exception du secteur UCc :**

Sont autorisées les nouvelles constructions destinées à :

- l'habitation à raison d'une construction d'habitation par îlot de propriété,

- l'hébergement hôtelier,
- les bureaux,
- le commerce,
- l'artisanat.

**Dans l'ensemble de la zone UC**Sont autorisés :

- Les piscines et annexes ou locaux techniques des piscines. Ces annexes ou locaux techniques sont limités à 20 m<sup>2</sup> en UCc.
- Les constructions à usage d'activité artisanales à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de telles constructions dans la zone (bruit, odeur, paysager).

**SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UC.3 – ACCES ET VOIRIE**

Les accès et voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

Les accès doivent avoir une largeur minimum de 4 m pour une seule habitation. Cette largeur est portée à 6 m minimum à partir de deux habitations desservies par la même voie.

Les voies de desserte doivent comporter une aire de retournement.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

**ARTICLE UC.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX****Eau**

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**Assainissement**

Eaux usées : Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.



L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans l'attente de la réalisation du réseau public d'eaux usées et quand il ne s'agit pas de lotissement, ces occupations et utilisations peuvent être autorisées à condition de justifier de la faisabilité technique et réglementaire d'un système d'assainissement non collectif. Ce dispositif doit être conçu et entretenu de manière à ne pas présenter de risques sanitaires et environnementaux. Ce dispositif, s'il est admis, devra être conçu de façon à pouvoir directement être relié au réseau public d'eaux usées dès que celui-ci sera réalisé et ce dans le délai réglementaire.

Eaux pluviales : Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires. Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra être éventuellement autorisé.

### **Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées peuvent être exigés en souterrain ou par fils courant sur les façades à des emplacements judicieux, au frais du pétitionnaire.

### **ARTICLE UC.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de :

- **En UC** : 1 000 m<sup>2</sup>,
- **En UCa** : 600 m<sup>2</sup>,
- **En UCb** : 4 000 m<sup>2</sup>,
- **En UCc** : Non réglementé.

### **ARTICLE UC.6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m.

### **ARTICLE UC.7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Dans la bande de 3 m comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne doit pas dépasser 4 m de hauteur totale.

Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté.

Les bassins des piscines devront être implantés à au moins 3 m de la limite séparative.

**ARTICLE UC.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

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

**ARTICLE UC.9 – EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

**ARTICLE UC.10 – HAUTEUR**

**En UC, UCa et UCb :** La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit.

Dans la bande de 3 m comptée à partir de la limite parcellaire, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 4 m de hauteur totale. Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossment à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté.

**En UCa :** Conformément à l'article L. 127-1 du Code de l'Urbanisme, les logements locatifs sociaux bénéficient d'une majoration de 50% de hauteur, soit une hauteur ne pouvant excéder 10,5 m à l'égout du toit.

**En UCc :** Non règlementé.

**ARTICLE UC.11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'inspirer des recommandations figurant au cahier des prescriptions architecturales disponible en Mairie.

**Couvertures**

- A l'exception des toitures terrasses, la pente des couvertures de toutes constructions variera entre 28 % minimum et 33% maximum, et se terminera sans dépassement sur les murs pignons.
- Les couvertures doivent être en tuiles rondes romanes, vieilles ou similaires.
- Les rives de toiture doivent comporter au moins un rang de génoises, deux rangs si la construction comporte des étages.
- Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des panneaux vitrés destinés à l'éclairage zénithal de surface ne dépassant pas 1 m<sup>2</sup>, à raison d'une seule ouverture par toiture.

- Les toitures terrasses sont admises. Elles doivent être non accessibles et végétalisées pour les constructions d'habitat individuel et non accessibles et dans la mesure du possible, végétalisées pour les constructions d'habitat collectif.

#### Façades

- Les façades des constructions devront être enduites dans une période de deux ans maximum après l'achèvement de la construction.
- Les enduits doivent s'inspirer de la palette de couleurs consultable en Mairie.
- Les menuiseries « intérieures » et portes de garages pourront être en bois, PVC ou aluminium.
- Les volets extérieurs doivent être en bois.

#### Clôtures

- Les clôtures doivent être enduites au minimum du côté de l'espace public, dans une période de deux ans maximum après l'achèvement de la construction, avec un enduit identique à celui de la construction d'habitation.
- La hauteur totale d'une clôture ne peut excéder 2 mètres.

#### Paraboles

- L'installation d'antennes paraboliques en façade sur rue ou emprise publique est interdite. Toutefois, cette installation pourra se faire en toiture.

#### Panneaux photovoltaïques

- Les panneaux photovoltaïques sont admis en toiture dans la limite de 20 m<sup>2</sup> maximum, en façade ou au sol et doivent être le moins visibles possible depuis l'espace public.

#### Climatiseurs

- Les groupes extérieurs aéroréfrigérants des climatiseurs ou tout autre système sont interdits en toiture. Ils peuvent être posés en façade et devront être entièrement intégrés au volume de la construction et situés à une distance qui ne pourra pas être inférieure à 2m, de la façade de ou des immeubles voisins ; toute autre disposition pourra être retenue si elle ne compromet pas l'aspect architectural du bâtiment et ne génère pas de nuisances envers le voisinage.

### **ARTICLE UC.12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues" correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la propriété, en dehors des voies publiques ou privées et sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement, doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement automobile par logement, aménagées sur la propriété.

- pour les constructions à usage de bureaux et services : 1 place de stationnement automobile pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat : 1 place de stationnement automobile pour les 100 premiers m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire,
- pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement automobile par chambre et pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont les plus directement assimilables.

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

#### Modalités d'application :

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places.

### **ARTICLE UC.13. – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés.

Les espaces libres de toutes constructions, et non imperméabilisés doivent représenter au moins 30 % de l'ensemble du terrain.

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

### **ARTICLE UC.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**En UC et UCa :** Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30.

**En UCa :** Conformément à l'article L. 127-1 du Code de l'Urbanisme, le coefficient d'occupation des sols est majoré de 17% pour les logements locatifs sociaux uniquement, soit un COS de 0,35.

**En UCb :** Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,05.

**En UCc :** Non réglementé.

**CHAPITRE IV – ZONE US – ZONE D'ÉQUIPEMENTS DE LOISIRS**Caractère de la zone :

La zone **US** est une zone destinée à recevoir des équipements sportifs, culturels, sociaux et d'intérêt général.

**SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE US.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**Sont interdits :

- Les constructions destinées à :
  - l'habitation,
  - l'hébergement hôtelier,
  - les bureaux,
  - le commerce,
  - l'artisanat,
  - l'industrie,
  - les exploitations forestières
  - les exploitations agricoles,
  - la fonction d'entrepôt,
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes définis à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme, les terrains de camping, les terrains de caravaning et le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation en application des articles L.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attractions,
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées,
- Les carrières, dépôts de gravats et décharges de tout ordre.

**ARTICLE US.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS**Sont autorisées sous conditions :

- Les aires de stationnement si elles sont liées à des équipements autorisés dans la zone,
- Les constructions d'habitation à usage de logements de fonction et les équipements techniques ou d'accueil directement liés au bon fonctionnement de la zone.

**SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE US.3 – ACCES ET VOIRIE**

Les accès et voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

Les accès doivent avoir une largeur minimum de 4 m pour une seule habitation. Cette largeur est portée à 6 m minimum à partir de deux habitations desservies par la même voie.

Les voies de desserte doivent comporter une aire de retournement.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

**ARTICLE US.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX****Eau**

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**Assainissement**

Eaux usées : Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales : Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires. Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra être éventuellement autorisé.

**ARTICLE US.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**ARTICLE US.6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m.

**ARTICLE US.7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Dans la bande de 3 m comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne doit pas dépasser 4 m de hauteur totale.

Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté.

**ARTICLE US.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE**

Non réglementé.

**ARTICLE US.9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE US.10 – HAUTEUR**

Non réglementé.

**ARTICLE US.11 – ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé.

**ARTICLE US.12 – STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE US.13. – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

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

**ARTICLE US.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

### **CHAPITRE I – ZONE 1AU – ZONE D'URBANISATION FUTURE A COURT OU MOYEN TERME**

#### Caractère de la zone :

La zone **1AU** est une zone à vocation principale d'habitation. Son urbanisation ne peut s'effectuer que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Une partie des zones **1AU** a fait l'objet d'orientations d'aménagement élaborées par le CETE Méditerranée.

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

##### **ARTICLE 1AU.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### Sont interdits :

- Les nouvelles constructions destinées à :
  - l'hébergement hôtelier,
  - l'industrie,
  - l'exploitation agricole,
  - l'exploitation forestière,
  - la fonction d'entrepôt.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes définis à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme, les terrains de camping, les terrains de caravaning et le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation en application des articles L.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attractions,
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées,
- Les carrières, dépôts de gravats et décharges de tout ordre.

##### **ARTICLE 1AU.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS**

#### Sont autorisées :

- Les nouvelles constructions destinées à :
  - l'habitation sous forme d'opérations d'aménagement ou de construction,
  - les bureaux,



- le commerce,
- l'artisanat,
  
- Les reconstructions à l'identique, sans changement de destination, en cas de sinistre,
- Les piscines et annexes ou locaux techniques des piscines. Ces annexes ou locaux techniques sont limités à 20 m<sup>2</sup>.

En outre, les exigences de fonctionnement de la zone lors de son ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs.

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

### **ARTICLE 1AU.3 – ACCES ET VOIRIE**

Les accès et voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

Les accès doivent avoir une largeur minimum de 4 m pour une seule habitation. Cette largeur est portée à 6 m minimum à partir de deux habitations desservies par la même voie.

Les voies de desserte doivent comporter une aire de retournement.

### **ARTICLE 1AU.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau**

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Assainissement**

Eaux usées : Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales : Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires. Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra être éventuellement autorisé.

### **Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées peuvent être exigés en souterrain ou par fils courant sur les façades à des emplacements judicieux, au frais du pétitionnaire.

### **ARTICLE 1AU.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AU.6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m.

### **ARTICLE 1AU.7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Dans la bande de 3 m comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne doit pas dépasser 4 m de hauteur totale.

Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté. Il en est de même dans les lotissements.

Les bassins des piscines devront être implantés à au moins 3 m de la limite séparative.

### **ARTICLE 1AU.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient 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.

### **ARTICLE 1AU.9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AU.10 – HAUTEUR**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit.

Dans la bande de 3 m comptée à partir de la limite séparative qui est aussi limite de zone du plan d'occupation des sols, la construction ne doit pas dépasser 4 m de hauteur totale. Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté.

**ARTICLE 1AU.11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'inspirer des recommandations figurant au cahier des prescriptions architecturales disponible en Mairie.

**Couvertures**

- A l'exception des toitures terrasses, la pente des couvertures de toutes constructions variera entre 28 % minimum et 33% maximum, et se terminera sans dépassement sur les murs pignons.
- Les couvertures doivent être en tuiles rondes romanes, vieilles ou similaires.
- Les rives de toiture doivent comporter au moins un rang de génoises, deux rangs si la construction comporte des étages.
- Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des panneaux vitrés destinés à l'éclairage zénithal de surface ne dépassant pas 1 m<sup>2</sup>, à raison d'une seule ouverture par toiture.
- Les toitures terrasses sont admises. Elles doivent être non accessibles et végétalisées pour les constructions d'habitat individuel et non accessibles et dans la mesure du possible, végétalisées pour les constructions d'habitat collectif.

**Façades**

- Les façades des constructions devront être enduites dans une période de deux ans maximum après l'achèvement de la construction.
- Les enduits doivent s'inspirer de la palette de couleurs consultable en Mairie.
- Les menuiseries « intérieures » et portes de garages pourront être en bois, PVC ou aluminium.
- Les volets extérieurs doivent être en bois.

**Clôtures**

- Les clôtures doivent être enduites au minimum du côté de l'espace public, dans une période de deux ans maximum après l'achèvement de la construction, avec un enduit identique à celui de la construction d'habitation.
- La hauteur totale d'une clôture ne peut excéder 2 mètres.

**Paraboles**

- L'installation d'antennes paraboliques en façade sur rue ou emprise publique est interdite. Toutefois, cette installation pourra se faire en toiture.

**Panneaux photovoltaïques**

Les panneaux photovoltaïques sont admis en toiture dans la limite de 20 m<sup>2</sup> maximum, en façade ou au sol et doivent être le moins visibles possible depuis l'espace public.

**Climatiseurs**

- Les groupes extérieurs aérofrigoriférants des climatiseurs ou tout autre système sont interdits en toiture. Ils peuvent être posés en façade et devront être

entièrement intégrés au volume de la construction et situés à une distance qui ne pourra pas être inférieure à 2m, de la façade de ou des immeubles voisins ; toute autre disposition pourra être retenue si elle ne compromet pas l'aspect architectural du bâtiment et ne génère pas de nuisances envers le voisinage.

#### **ARTICLE 1AU.12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues" correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la propriété, en dehors des voies publiques ou privées et sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement, doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement automobile par logement, aménagées sur la propriété.
- pour les constructions à usage de bureaux et services : 1 place de stationnement automobile pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat : 1 place de stationnement automobile pour les 100 premiers m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire,

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont les plus directement assimilables.

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

#### **Modalités d'application :**

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places.

#### **ARTICLE 1AU.13. – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés.

Les espaces libres de toutes constructions, et non imperméabilisés doivent représenter au moins 30 % de l'ensemble du terrain. Ils devront être traités en espaces verts plantés.

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

#### **ARTICLE 1AU.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation est fixé à 0,30.

**CHAPITRE II – ZONE 2AU – ZONE D'URBANISATION FUTURE A COURT OU MOYEN TERME**

Caractère de la zone :

La zone **2AU** est une zone à vocation principale d'habitation. Son urbanisation ne peut s'effectuer que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui comportera obligatoirement un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.

La zone **2AU** a fait l'objet d'orientations d'aménagement élaborées par le CETE Méditerranée.

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

**ARTICLE 2AU.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les nouvelles constructions destinées à :
  - l'hébergement hôtelier,
  - l'industrie,
  - l'exploitation agricole,
  - l'exploitation forestière,
  - la fonction d'entrepôt.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes définis à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme, les terrains de camping, les terrains de caravaning et le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation en application des articles L.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attractions,
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées,
- Les carrières, dépôts de gravats et décharges de tout ordre.

**ARTICLE 2AU.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS**

Sont autorisées :

- Les nouvelles constructions destinées à :
  - l'habitation sous forme d'opérations d'aménagement ou de construction,
  - les bureaux,
  - le commerce,
  - l'artisanat,

- Les reconstructions à l'identique, sans changement de destination, en cas de sinistre,
- Les piscines et annexes ou locaux techniques des piscines. Ces annexes ou locaux techniques sont limités à 20 m<sup>2</sup>.

En outre, les exigences de fonctionnement de la zone lors de son ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs.

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

### **ARTICLE 2AU.3 – ACCES ET VOIRIE**

Les accès et voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

Les accès doivent avoir une largeur minimum de 4 m pour une seule habitation. Cette largeur est portée à 6 m minimum à partir de deux habitations desservies par la même voie.

Les voies de desserte doivent comporter une aire de retournement.

### **ARTICLE 2AU.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau**

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Assainissement**

Eaux usées : Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales : Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires. Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra être éventuellement autorisé.

#### **Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur

les propriétés privées peuvent être exigés en souterrain ou par fils courant sur les façades à des emplacements judicieux, au frais du pétitionnaire.

#### **ARTICLE 2AU.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU.6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m.

#### **ARTICLE 2AU.7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Dans la bande de 3 m comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne doit pas dépasser 4 m de hauteur totale.

Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté. Il en est de même dans les lotissements.

Les bassins des piscines devront être implantés à au moins 3 m de la limite séparative.

#### **ARTICLE 2AU.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient 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.

#### **ARTICLE 2AU.9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU.10 – HAUTEUR**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit.

Dans la bande de 3 m comptée à partir de la limite séparative qui est aussi limite de zone du plan d'occupation des sols, la construction ne doit pas dépasser 4 m de hauteur totale. Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté.

## **ARTICLE 2AU.11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'inspirer des recommandations figurant au cahier des prescriptions architecturales disponible en Mairie.

### Couvertures

- A l'exception des toitures terrasses, la pente des couvertures de toutes constructions variera entre 28 % minimum et 33% maximum, et se terminera sans dépassement sur les murs pignons.
- Les couvertures doivent être en tuiles rondes romanes, vieilles ou similaires.
- Les rives de toiture doivent comporter au moins un rang de génoises, deux rangs si la construction comporte des étages.
- Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des panneaux vitrés destinés à l'éclairage zénithal de surface ne dépassant pas 1 m<sup>2</sup>, à raison d'une seule ouverture par toiture.
- Les toitures terrasses sont admises. Elles doivent être non accessibles et végétalisées pour les constructions d'habitat individuel et non accessibles et dans la mesure du possible, végétalisées pour les constructions d'habitat collectif.

### Façades

- Les façades des constructions devront être enduites dans une période de deux ans maximum après l'achèvement de la construction.
- Les enduits doivent s'inspirer de la palette de couleurs consultable en Mairie.
- Les menuiseries « intérieures » et portes de garages pourront être en bois, PVC ou aluminium.
- Les volets extérieurs doivent être en bois.

### Clôtures

- Les clôtures doivent être enduites au minimum du côté de l'espace public, dans une période de deux ans maximum après l'achèvement de la construction, avec un enduit identique à celui de la construction d'habitation.
- La hauteur totale d'une clôture ne peut excéder 2 mètres.

### Paraboles

- L'installation d'antennes paraboliques en façade sur rue ou emprise publique est interdite. Toutefois, cette installation pourra se faire en toiture.

### Panneaux photovoltaïques

- Les panneaux photovoltaïques sont admis en toiture dans la limite de 20 m<sup>2</sup> maximum, en façade ou au sol et doivent être le moins visibles possible depuis l'espace public.

### Climatiseurs

- Les groupes extérieurs aérofrigorifères des climatiseurs ou tout autre système sont interdits en toiture. Ils peuvent être posés en façade et devront être



entièrement intégrés au volume de la construction et situés à une distance qui ne pourra pas être inférieure à 2m, de la façade de ou des immeubles voisins ; toute autre disposition pourra être retenue si elle ne compromet pas l'aspect architectural du bâtiment et ne génère pas de nuisances envers le voisinage.

### **ARTICLE 2AU.12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues" correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la propriété, en dehors des voies publiques ou privées et sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement, doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement automobile par logement, aménagées sur la propriété.
- pour les constructions à usage de bureaux et services : 1 place de stationnement automobile pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat : 1 place de stationnement automobile pour les 100 premiers m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire,

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont les plus directement assimilables.

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

#### Modalités d'application :

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places.

### **ARTICLE 2AU.13. – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés.

Les espaces libres de toutes constructions, et non imperméabilisés doivent représenter au moins 30 % de l'ensemble du terrain. Ils devront être traités en espaces verts plantés.

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

### **ARTICLE 2AU.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation est fixé à 0,30.

**CHAPITRE III – ZONE 3AU – ZONE D'URBANISATION FUTURE A COURT TERME**

Caractère de la zone :

La zone **3AU** est une zone à vocation principale d'habitation. Elle est dite « stricte », ne réglementant que l'évolution des constructions existantes. Son urbanisation ne peut s'effectuer qu'à l'occasion d'une modification du PLU et que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui comportera obligatoirement un minimum de 50% de logements locatifs sociaux.

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

**ARTICLE 3AU.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les nouvelles constructions destinées à :
  - l'habitation sous forme d'opérations d'aménagement ou de construction,
  - l'hébergement hôtelier,
  - les bureaux,
  - le commerce,
  - l'industrie,
  - l'artisanat,
  - l'exploitation agricole,
  - l'exploitation forestière,
  - la fonction d'entrepôt.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes définis à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme, les terrains de camping, les terrains de caravaning et le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation en application des articles L.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attractions,
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées,
- Les carrières, dépôts de gravats et décharges de tout ordre.

**ARTICLE 3AU.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS**

Sont autorisées :

- Sous réserve des articles 3 à 14, l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher sans changement de leur destination et sans augmentation du nombre de logements, dans la limite de 30% de la SP existante et que la construction n'excède pas une SP totale de 200 m<sup>2</sup>, extension comprise,

- Les reconstructions à l'identique, sans changement de destination, en cas de sinistre,
- Les piscines et annexes ou locaux techniques des piscines. Ces annexes ou locaux techniques sont limités à 20 m<sup>2</sup>.

En outre, les exigences de fonctionnement de la zone lors de son ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs.

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

### **ARTICLE 3AU.3 – ACCES ET VOIRIE**

Les accès et voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

Les accès doivent avoir une largeur minimum de 4 m pour une seule habitation. Cette largeur est portée à 6 m minimum à partir de deux habitations desservies par la même voie.

Les voies de desserte doivent comporter une aire de retournement.

### **ARTICLE 3AU.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau**

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Assainissement**

Eaux usées : Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans l'attente de la réalisation du réseau public d'eaux usées et quand il ne s'agit pas de lotissement, ces occupations et utilisations peuvent être autorisées à condition de justifier de la faisabilité technique et réglementaire d'un système d'assainissement non collectif. Ce dispositif doit être conçu et entretenu de manière à ne pas présenter de risques sanitaires et environnementaux. Ce dispositif, s'il est admis, devra être conçu de façon à pouvoir directement être relié au réseau public d'eaux usées dès que celui-ci sera réalisé et ce dans le délai réglementaire.

En cas d'extension des constructions existantes disposant d'un système d'assainissement non collectif, un redimensionnement pourra être exigé afin de conserver une qualité de traitement des eaux usées conforme aux règles sanitaires en vigueur.

Eaux pluviales : Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires. Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra être éventuellement autorisé.

### **Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées peuvent être exigés en souterrain ou par fils courant sur les façades à des emplacements judicieux, au frais du pétitionnaire.

### **ARTICLE 3AU.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 3AU.6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans le cadre d'une extension d'une construction existante, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m.

### **ARTICLE 3AU.7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans le cadre d'une extension d'une construction existante, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Dans la bande de 3 m comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne doit pas dépasser 4 m de hauteur totale.

Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté. Il en est de même dans les lotissements.

Les bassins des piscines devront être implantés à au moins 3 m de la limite séparative.

### **ARTICLE 3AU.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE**

Dans le cadre d'une extension d'une construction existante, les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient 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.

### **ARTICLE 3AU.9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE 3AU.10 – HAUTEUR**

Dans le cadre d'une extension d'une construction existante, la hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit.

Dans la bande de 3 m comptée à partir de la limite séparative qui est aussi limite de zone du plan d'occupation des sols, la construction ne doit pas dépasser 4 m de hauteur totale. Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté.

**ARTICLE 3AU.11 – ASPECT EXTERIEUR**Couvertures

- A l'exception des toitures terrasses, la pente des couvertures de toutes constructions variera entre 28 % minimum et 33% maximum, et se terminera sans dépassement sur les murs pignons.
- Les couvertures doivent être en tuiles rondes romanes, vieilles ou similaires.
- Les rives de toiture doivent comporter au moins un rang de génoises, deux rangs si la construction comporte des étages.
- Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des panneaux vitrés destinés à l'éclairage zénithal de surface ne dépassant pas 1 m<sup>2</sup>, à raison d'une seule ouverture par toiture.
- Les toitures terrasses sont admises. Elles doivent être non accessibles et végétalisées pour les constructions d'habitat individuel et non accessibles et dans la mesure du possible, végétalisées pour les constructions d'habitat collectif.

Façades

- Les façades des constructions devront être enduites dans une période de deux ans maximum après l'achèvement de la construction.
- Les enduits doivent s'inspirer de la palette de couleurs consultable en Mairie.
- Les menuiseries « intérieures » et portes de garages pourront être en bois, PVC ou aluminium.
- Les volets extérieurs doivent être en bois.

Clôtures

- Les clôtures doivent être enduites au minimum du côté de l'espace public, dans une période de deux ans maximum après l'achèvement de la construction, avec un enduit identique à celui de la construction d'habitation.
- La hauteur totale d'une clôture ne peut excéder 2 mètres.

Paraboles

- L'installation d'antennes paraboliques en façade sur rue ou emprise publique est interdite. Toutefois, cette installation pourra se faire en toiture.

Panneaux photovoltaïques

- Les panneaux photovoltaïques sont admis en toiture dans la limite de 20 m<sup>2</sup> maximum, en façade ou au sol et doivent être le moins visibles possible depuis l'espace public.

Climatiseurs

- Les groupes extérieurs aérorefrigérants des climatiseurs ou tout autre système sont interdits en toiture. Ils peuvent être posés en façade et devront être entièrement intégrés au volume de la construction et situés à une distance qui ne pourra pas être inférieure à 2m, de la façade de ou des immeubles voisins ; toute autre disposition pourra être retenue si elle ne compromet pas l'aspect architectural du bâtiment et ne génère pas de nuisances envers le voisinage.

**ARTICLE 3AU.12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues" correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la propriété, en dehors des voies publiques ou privées et sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement, doivent être indépendantes des voies publiques.

Dans le cadre d'une extension d'une construction existante il est exigé pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement automobile par logement, aménagées sur la propriété.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places.

**ARTICLE 3AU.13. – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Dans le cadre d'une extension d'une construction existante, les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés.

Les espaces libres de toutes constructions, et non imperméabilisés doivent représenter au moins 30 % de l'ensemble du terrain. Ils devront être traités en espaces verts plantés.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 3AU.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**CHAPITRE IV – ZONE AUE – ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES**Caractère de la zone :

La zone **AUE** est une zone à vocation principale d'activité. L'urbanisation est subordonnée à la réalisation des équipements.

Elle comprend 1 secteur :

- **AUEi** : Secteur de risque d'inondabilité modéré du vabre St Sauveur.

**SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE AUE.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**Sont interdits :

- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes définis à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme, les terrains de camping, les terrains de caravaning et le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation en application des articles L.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attractions,
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées,
- Les carrières, dépôts de gravats et décharges de tout ordre.

**ARTICLE AUE.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS**Sont autorisées :

- Les nouvelles constructions destinées à :
  - l'hébergement hôtelier,
  - les bureaux,
  - le commerce,
  - l'industrie,
  - l'artisanat,
  - la fonction d'entrepôt.
- Les nouvelles constructions destinées à l'habitation, dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement des établissements et services autorisés à raison d'une seule construction d'habitation par îlot de propriété. Cette construction devra être jointe à la construction d'activités. Elle ne pourra excéder 50% de la SP de la construction d'activités sans pouvoir dépasser une superficie de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

- Les piscines et annexes ou locaux techniques des piscines. Ces annexes ou locaux techniques sont limités à 20 m<sup>2</sup>.
- Les installations classées, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles soient liées à l'activité quotidienne des opérations autorisées.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs.

**En AUEi** : le plancher des constructions doit être situé à 1 m au-dessus du niveau du terrain naturel.

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

### **ARTICLE AUE.3 – ACCES ET VOIRIE**

Les accès et voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

Les accès doivent avoir une largeur minimum de 4 m pour une seule habitation. Cette largeur est portée à 6 m minimum à partir de deux habitations desservies par la même voie.

Les voies de desserte doivent comporter une aire de retournement.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

### **ARTICLE AUE.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau**

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Assainissement**

Eaux usées : Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.



L'évacuation des eaux usées non domestiques (d'origine agricole ou industrielle ou restauration...) est subordonnée à une autorisation préalable de la collectivité et à un prétraitement éventuel (art. L.1331-10 du code de la santé publique)

Eaux pluviales : Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires. Les autorisations nécessaires devront avoir été obtenues et définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra être éventuellement autorisé.

### **Autres réseaux**

Pour toutes installations, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées peuvent être exigés en souterrain ou par fils courant sur les façades à des emplacements judicieux, au frais du pétitionnaire.

### **ARTICLE AUE.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

### **ARTICLE AUE.6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m.

### **ARTICLE AUE.7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 5 m.

Les bassins des piscines devront être implantés à au moins 3 m de la limite séparative.

### **ARTICLE AUE.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE**

Non règlementé.

### **ARTICLE AUE.9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne pourra être supérieure à 50 % du terrain.

### **ARTICLE AUE.10 – HAUTEUR**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit pour les constructions destinées à l'habitation et 10 m à l'égout du toit pour les autres constructions.

**En AUEi** : La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit pour les constructions destinées à l'habitation et 10 m à l'égout du toit pour les autres constructions + hauteur d'eau (soit 8 m et 11 m du sol naturel).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure et aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **ARTICLE AUE.11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'inspirer des recommandations figurant au cahier des prescriptions architecturales disponible en Mairie.

#### Couvertures

- A l'exception des toitures terrasses, la pente des couvertures de toutes constructions variera entre 28 % minimum et 33% maximum, et se terminera sans dépassement sur les murs pignons.
- Les couvertures doivent être en tuiles rondes romanes, vieilles ou similaires.
- Les rives de toiture doivent comporter au moins un rang de génoises, deux rangs si la construction comporte des étages.
- Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des panneaux vitrés destinés à l'éclairage zénithal de surface ne dépassant pas 10% de celle de la toiture.
- Les toitures terrasses sont admises. Elles doivent être non accessibles et végétalisées.

#### Façades

- Les façades des constructions devront être enduites dans une période de deux ans maximum après l'achèvement de la construction.
- Les enduits doivent s'inspirer de la palette de couleurs consultable en Mairie.
- Les menuiseries « intérieures », volets et portes de garages pourront être en bois, PVC ou aluminium.

#### Clôtures

- Les clôtures doivent être enduites au minimum du côté de l'espace public, dans une période de deux ans maximum après l'achèvement de la construction, avec un enduit identique à celui de la construction d'habitation.
- La hauteur totale d'une clôture ne peut excéder 2 mètres.

**En AUEi**, les clôtures sont autorisées à condition d'être constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m afin de ne pas gêner le libre écoulement des eaux en cas de débordement du Vabre St Sauveur.

### **ARTICLE AUE.12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues" correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la propriété, en dehors des voies publiques ou privées et sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement, doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement automobile par logement, aménagées sur la propriété.
- pour les constructions à usage de bureaux et services : 1 place de stationnement automobile pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat : 1 place de stationnement automobile pour les 100 premiers m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire,
- pour les établissements industriels : 1 place de stationnement automobile pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement automobile par chambre et pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont les plus directement assimilables.

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

### **ARTICLE AUE.13. – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, ces derniers devront être remplacés.

Les espaces libres de toutes constructions, et non imperméabilisés doivent représenter au moins 30 % de l'ensemble du terrain. Ils devront être traités en espaces verts plantés.

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

### **ARTICLE AUE.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

### **CHAPITRE I – ZONE A – ZONE AGRICOLE**

#### Caractère de la zone :

La zone **A** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend 2 secteurs :

- **Af** : Secteur de protection du périmètre de captage d'eau potable,
- **Ap** : Secteur protégé.

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

#### **ARTICLE A.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **A l'exception du secteur Ap :**

##### Sont interdits :

- Lorsqu'elles ne sont pas nécessaires à une exploitation agricole, les nouvelles constructions destinées à :
  - l'habitation,
  - l'hébergement hôtelier,
  - les bureaux,
  - le commerce,
  - l'artisanat,
  - l'industrie,
  - la fonction d'entrepôt.
- La reconstruction des constructions d'habitation non agricoles existantes après démolition volontaire.
- A l'exception des "campings à la ferme", les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes définis à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme, les terrains de camping, les terrains de caravaning et le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation en application des articles L.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attractions,

- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées,
- Les carrières, extraction de terre végétale, dépôts de gravats et décharges de tout ordre à l'exception des dépôts et stockage de terre, de matières et matériaux de quelques nature que ce soit, justifiés par les nécessités de l'exploitation agricole.

**En Ap :**Sont interdites :

- Toutes nouvelles constructions qui ne sont pas nécessaires à une exploitation agricole,
- Les constructions nécessaires à une exploitation agricole, qui seraient isolées.
- La reconstruction des constructions d'habitation non agricoles existantes après démolition volontaire.

**ARTICLE A.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS****A l'exception des secteurs Ap et Af :**Sont autorisées :Dans le cadre d'une exploitation agricole :

- Les nouvelles constructions destinées à :
  - L'exploitation agricole,
  - L'exploitation forestière.
  - L'habitation lorsqu'elle est nécessaire à l'exploitation agricole, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Les piscines et annexes ou locaux techniques des piscines. Ces annexes ou locaux techniques sont limités à 20 m<sup>2</sup>.
- les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes, atteignant au minimum 50m<sup>2</sup> avant extension, dans la limite de 30% de la SP existante et sous réserve que la construction n'excède pas une SP totale de 200 m<sup>2</sup>, extension comprise.
- 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. Ce type d'aménagement ne devra pas compromettre le fonctionnement de l'activité principale de production de l'exploitation.
- Les équipements liés à la commercialisation sur place des produits issus de l'activité de production de l'exploitation.
- Les constructions des organisations agricoles à forme collective (coopératives, SICA...) lorsqu'elles concernent la production, le stockage, le traitement et la commercialisation des produits agricoles.
- Les affouillements et exhaussements correspondants aux besoins de l'exploitation agricole.

- Les reconstructions sans changement de destination.

En dehors d'une exploitation agricole :

- Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes, atteignant au minimum 50m<sup>2</sup> avant extension, dans la limite de 30% de la SP existante et sous réserve que la construction n'excède pas une SP totale de 200 m<sup>2</sup>, extension comprise.
- Les reconstructions des constructions existantes à l'identique après sinistre et sans changement de destination.

**En zone Ap :**

Sont autorisées :

Dans le cadre d'une exploitation agricole :

- Les nouvelles constructions nécessaires à l'exploitation agricole. Elles doivent être réalisées en continuité des constructions existantes ou sous forme de hameau.
- Les extensions mesurées des constructions d'habitation existantes, atteignant au minimum 50m<sup>2</sup> avant extension, dans la limite de 30% de la SP existante et sous réserve que la construction n'excède pas une SP totale de 200 m<sup>2</sup>, extension comprise.
- Les extensions mesurées des constructions destinées à l'exploitation agricole, sous réserve d'être strictement nécessaires à l'exploitation. Les extensions admises doivent être réalisées en continuité des habitations, locaux d'activités et équipements divers existants, en préservant les volumes et caractéristiques architecturales du bâti ainsi que son insertion dans le paysage.
- Les affouillements et exhaussements correspondants aux besoins de l'exploitation agricole.
- Les reconstructions sans changement de destination.

En dehors d'une exploitation agricole :

- Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes, atteignant au minimum 50m<sup>2</sup> avant extension, dans la limite de 30% de la SP existante et sous réserve que la construction n'excède pas une SP totale de 200 m<sup>2</sup>, extension comprise.
- Les reconstructions des constructions existantes à l'identique après sinistre et sans changement de destination.

**En Af :** Sont admises les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes, atteignant au minimum 50m<sup>2</sup> avant extension, dans la limite de 30% de la SP existante et sous réserve que la construction n'excède pas une SP totale de 200 m<sup>2</sup>,

extension comprise, sans changement de destination ni augmentation du nombre de logement.

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

### **ARTICLE A.3 – ACCES ET VOIRIE**

Les accès et voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

Les accès doivent avoir une largeur minimum de 4 m pour une seule habitation. Cette largeur est portée à 6 m minimum à partir de deux habitations desservies par la même voie.

Les voies de desserte doivent comporter une aire de retournement.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

### **ARTICLE A.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau**

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe. L'alimentation en eau potable par captage privé des constructions non raccordables à un réseau public est admise dans le respect de la réglementation en vigueur. Elle est soumise à une autorisation préfectorale, conformément aux articles R.1321-1 et suivants du code de la santé publique. En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

#### **Assainissement**

Eaux usées : Les constructions d'habitation admises peuvent être autorisées à condition de justifier de la faisabilité technique et réglementaire d'un système d'assainissement non collectif. Ce dispositif doit être conçu et entretenu de manière à ne pas présenter de risques sanitaires et environnementaux.

L'évacuation des eaux usées non domestiques (d'origine agricole ou industrielle ou restauration...) est subordonnée à une autorisation préalable de la collectivité et à un prétraitement éventuel (art. L.1331-10 du code de la santé publique)

Eaux pluviales : Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires. Les autorisations nécessaires devront avoir été obtenues et définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra être éventuellement autorisé.

#### **ARTICLE A.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A.6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m.

#### **ARTICLE A.7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les serres.

Les bassins des piscines devront être implantés à au moins 3 m de la limite séparative.

#### **ARTICLE A.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

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

#### **ARTICLE A.9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A.10 – HAUTEUR**

La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- 7 m à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation,
- 12 m jusqu'au sommet du bâtiment pour les autres constructions.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure et aux équipements de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.



**ARTICLE A.11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives paysagères.

Les constructions doivent s'inspirer des recommandations figurant au cahier des prescriptions architecturales disponible en Mairie.

Dans le cas d'une extension d'une construction existante, l'extension doit être réalisée dans des proportions harmonieuses et avec des matériaux équivalents à ceux de la construction principale.

**ARTICLE A.12 – STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE A.13. – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Des plantations d'arbres de haute tige, la création d'un écran de verdure, pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments fonctionnels dans le paysage.

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

**ARTICLE A.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

### **CHAPITRE I – ZONE N – ZONE NATURELLE**

#### Caractère de la zone :

La zone **N** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend 3 secteurs :

- **Nc** : Secteur de la carrière,
- **Nf** : Secteur de protection des périmètres de captages d'eau potable de sauvegarde,
- **Nph** : Secteur d'équipement photovoltaïque.

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

#### **ARTICLE N.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### Sont interdits :

- Les constructions destinées à :
  - l'habitation,
  - l'hébergement hôtelier,
  - les bureaux,
  - le commerce,
  - l'artisanat,
  - l'industrie,
  - la fonction d'entrepôt.
- La reconstruction des constructions d'habitation existantes après démolition volontaire.

#### **ARTICLE N.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS**

##### Sont autorisées :

- Les nouvelles constructions destinées à :
  - L'exploitation agricole,
  - L'exploitation forestière,
  - Les piscines et annexes ou locaux techniques des piscines. Ces annexes ou locaux techniques sont limités à 20 m<sup>2</sup>.
- les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes, atteignant au minimum 50m<sup>2</sup> avant extension, dans la limite de 30% de la SP

existante et sous réserve que la construction n'excède pas une SP totale de 200 m<sup>2</sup>, extension comprise.

- Les aires de jeux et de sports ainsi que les aires de stationnement à condition qu'elles soient ouvertes au public,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisés,
- Les reconstructions des constructions d'habitation existantes, à l'identique après sinistre et sans changement de destination.
- A l'exception des constructions d'habitation, les reconstructions à l'identique après sinistre et démolition volontaire et sans changement de destination.

**En Nc :**

- Les carrières

**En Nph :**

- Les parcs photovoltaïques

**SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE N.3 – ACCES ET VOIRIE**

Les accès et voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

Les accès doivent avoir une largeur minimum de 4 m pour une seule habitation. Cette largeur est portée à 6 m minimum à partir de deux habitations desservies par la même voie.

Les voies de desserte doivent comporter une aire de retournement.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

**ARTICLE N.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX****Eau**

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe. L'alimentation en eau potable par captage privé des constructions non

raccordables à un réseau public est admise dans le respect de la réglementation en vigueur. Elle est soumise à une autorisation préfectorale, conformément aux articles R.1321-1 et suivants du code de la santé publique. En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

### **Assainissement**

Eaux usées : Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Dans l'attente les constructions d'habitation existantes peuvent disposer d'un système d'assainissement non collectif. Ce dispositif doit être conçu et entretenu de manière à ne pas présenter de risques sanitaires et environnementaux. Il doit être conçu de façon à pouvoir directement être relié au réseau public d'eaux usées dès que celui-ci sera réalisé et ce dans le délai réglementaire.

L'évacuation des eaux usées non domestiques (d'origine agricole ou industrielle ...) est subordonnée à une autorisation préalable de la collectivité et à un prétraitement éventuel (art. L.1331-10 du code de la santé publique)

Eaux pluviales : Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires. Les autorisations nécessaires devront avoir été obtenues et définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra être éventuellement autorisé.

### **ARTICLE N.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE N.6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m.

### **ARTICLE N.7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m.

Les bassins des piscines devront être implantés à au moins 3 m de la limite séparative.

### **ARTICLE N.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

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

**ARTICLE N.9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE N.10 – HAUTEUR**

**En N et Nf :** La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit.

**En Nc et Nph :** Non réglementée.

**ARTICLE N.11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives paysagères.

Les constructions doivent s'inspirer des recommandations figurant au cahier des prescriptions architecturales disponible en Mairie.

Dans le cas d'une extension d'une construction existante, l'extension doit être réalisée dans des proportions harmonieuses et avec des matériaux équivalents à ceux de la construction principale.

**ARTICLE N.12 – STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE N.13. – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, ces derniers devront être remplacés.

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

**ARTICLE N.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**Dossier réalisé par**

**sdp.conseils**  
62, Rouguières Basse  
13 122 Ventabren

---

**Juin 2012**