

COMMUNE DE VILLELONGUE DELS MONTS

## MODIFICATION N°2



## REGLEMENT

*Projet approuvé du PLU - Novembre 2011  
Modification simplifiée n°1 du PLU - Septembre 2012  
Modification simplifiée n°2 du PLU - Janvier 2013  
Modification Simplifiée n°3 du PLU - Septembre 2014  
Modification Simplifiée n°4 du PLU - Janvier 2016  
Modification n°1 du PLU - Mars 2016  
Modification n°2 du PLU - Février 2024*

## **TABLE DES MATIÈRES**

<b>I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>2</b>
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA	2
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB	7
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UC	13
<b>II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</b>	<b>18</b>
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AU	18
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AUh	24
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 3AU	30
<b>III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE</b>	<b>36</b>
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A	36
<b>VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE</b>	<b>41</b>
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N	41

# **I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA**

### **QUALIFICATION DE LA ZONE UA**

La zone UA délimite la partie dense agglomérée du cœur de la ville, au caractère architectural et patrimonial affirmé, elle correspond au vieux village et aux parties regroupées en hameaux.

Il s'agit d'une zone, édifiée de manière générale en ordre continu, à vocation d'accueil d'habitat, de services et d'activités commerciales, conformément aux articles UA 1 et UA 2.

La zone ou une partie de la zone est concernée par

- les prescriptions du Plan de Prévention des Risques en matière de risque inondation, crues torrentielles, mouvement de terrain, approuvé par arrêté Préfectoral du 24 septembre 2000.
- les prescriptions du Plan de Prévention des Risques en matière de risque incendie de forêt, approuvé par arrêté préfectoral du 31 janvier 2007; les mesures de prévention générale édictées par l'arrêté préfectoral du 18 mars 2004 et les dispositions des arrêtés préfectoraux n° 2001/2903 du 20 août 2001 & n°752/2002 du 14 mars 2002 s'appliquent également.
- par le risque "sismique" pour lequel s'appliquent le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ainsi que le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite «à risque normal»

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

- par la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice \* : ce repérage a une valeur informative et peut concerner plusieurs parcelles;

### **ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Les constructions à usage d'activités industrielles, les lotissements industriels.
2. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles indiquées en UA 2.
3. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-23e et R. 421-19j du Code de l'Urbanisme.
4. Le stationnement collectif des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R. 421-23d du Code de l'Urbanisme.
5. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation collective ou individuelle de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu à l'article R.421-19c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue à l'article R.111-32 du Code de l'Urbanisme.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

## **ARTICLE UA 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

1. Les projets d'aménagement (et notamment les constructions à usage d'habitation) doivent respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques approuvés.
2. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
4. Les affouillements et exhaussements de sol visés au paragraphe k de l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
5. L'implantation d'antenne relais ou les installations relevant de technologies type WIFI-WIMAX, 3G ou 4G, internet hertzien ... sont interdites à une distance inférieure à 500 m de toute zone habitée.

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

### **1 - Voirie**

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

### **2 - Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

## **ARTICLE UA 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

De manière générale, les réseaux doivent être établis en souterrain; des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques.

### **1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit faire l'objet d'une déclaration en Mairie (en référence au Décret n° 2008-652 du 2 juillet 2008 et au Code général des collectivités territoriales notamment ses articles R2224-22 à R2224-22-6).

### **2 - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

### **3 - Eaux pluviales**

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la

propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans occasionner de gêne pour le voisinage.

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

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

Néant.

#### **ARTICLE UA 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions doivent être édifiées en respectant les limites d'implantation des constructions existantes dans le voisinage.

2. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

#### **ARTICLE UA 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

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

2. Des conditions d'implantation différentes peuvent cependant être admises si elles permettent d'améliorer l'intégration dans le site et leur composition générale.

3. La création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies ne peut être autorisée que dans deux cas :

> le terrain voisin n'est pas construit

> il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative

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

4. Des constructions annexes de 3,50m de hauteur maximum et de 20m<sup>2</sup> maximum peuvent être édifiées sur les limites séparatives sous réserve de ne pas servir d'habitation et à condition que la longueur sur la limite n'excède pas 4 mètres. Il ne peut y avoir qu'une seule construction annexe par limite séparative.

#### **ARTICLE UA 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

Néant.

#### **ARTICLE UA 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant - sauf en cas de prescriptions spécifiques des Plans de Prévention des Risques.

#### **ARTICLE UA 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### 1. Définition de la hauteur :

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

##### 2. Hauteur absolue

a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 11 mètres. Toutefois, cette hauteur peut être dépassée en cas de restauration, de rénovation ou d'aménagement d'une construction existante ayant déjà une hauteur supérieure, la hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.

La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 3,50 m hors-tout.

b) Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

## **ARTICLE UA 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

Le recours à des matériaux et des mises en oeuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent :

\* **utiliser les solutions de base énumérées ci-dessous** (1. Solutions de base)

**ou bien**

\* **proposer des solutions originales d'architecture contemporaines** justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet.....

### 1. Solutions de base

#### - Façades

Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme du nuancier disponible en Mairie. Les couleurs violentes ou criardes sont interdites. Les faux matériaux tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques sont interdits; l'utilisation du bois en façade est autorisée.

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

#### - Couvertures

Tuile canal ou en tuile à emboîtement en terre cuite de teinte rouge et pentes de 25 à 33%.

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

#### - Terrasses

Les toitures terrasses accessibles ou non sont admises pour les constructions et à condition que leur surface ne dépasse pas la moitié de la surface couverte de la construction.

#### - Ouvertures et percements

Ils doivent être à tendance verticale.

### 2. Clôtures

Elles ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées :

a) Les murs de clôtures doivent être traités simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel murs maçonnés en répondant au précédent paragraphe " façades".

b) La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,80 mètres, sauf problèmes particuliers de visibilité.

Si les clôtures sont à caractère d'éléments composés elles seront établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètres au-dessus du niveau du sol.

c) Lorsque des murets de pierre constituent une clôture ou une limite séparative, il est fait obligation aux acquéreurs de lots :

- soit de les conserver en l'état et de les consolider quand cela s'avère nécessaire

- soit, quand le projet de construction pour des raisons techniques, ne permet pas leur maintien total ou partiel, de les reconstruire à l'identique : l'alignement, la forme, la hauteur et les matériaux utilisés sont autant d'éléments qui devront être respectés par rapport aux murets originels.

### 3. Escaliers extérieurs

Dans le secteur UA correspondant au vieux village et aux parties anciennes du village regroupées en hameaux, on note la présence fréquente d'escaliers extérieurs en pierre permettant d'accéder à l'entrée principale de l'habitation.

Ces escaliers extérieurs font partie des caractéristiques patrimoniales de la région des Albères; ils doivent donc à ce titre être conservés et restaurés.

Si, pour des raisons de sécurité, ces escaliers devaient subir un aménagement, une consolidation ou une reconstruction, il est exigé que ces interventions respectent en tous points (forme, hauteur, matériaux) les caractéristiques de l'escalier originel.

**4. Climatiseurs** : ils devront être, sauf impossibilité démontrée, encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci.

Rappel : Comme tous les travaux qui modifient l'aspect extérieur d'une construction, l'installation de climatiseurs est soumise au régime de déclaration préalable de travaux.

**5. Antennes paraboliques et hertziennes** : elles seront, sauf impossibilité démontrée, dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public.

Rappel : Comme tous les travaux qui modifient l'aspect extérieur d'une construction, l'installation d'antennes - pour lesquelles la dimension du réflecteur est supérieure à 1 mètre ou si l'une de ses dimensions dépasse 4 mètres - est soumise au régime de déclaration préalable de travaux.

**6. Panneaux solaires** : ils seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture, sauf impératifs techniques de rendement solaire.

Rappel : Comme tous les travaux qui modifient l'aspect extérieur d'une construction, l'installation de panneaux solaires est soumise au régime de déclaration préalable de travaux.

- Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité.....

#### **ARTICLE UA 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux restaurations, réhabilitations, changements de destinations et extensions de bâtiments.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même. Lors de l'aménagement de bâtiments existants, les possibilités de stationnement existantes ne pourront en aucun cas être supprimées.

Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations :

- Pour les constructions à destination d'habitations : le nombre de places de stationnement doit être égal dans tous les cas au nombre de logements. Toutefois pour les logements sociaux, les dispositions de l'article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme sont applicables.
- Pour les constructions à caractère d'activité, commercial, de service, administratif, équipement public, des surfaces suffisantes au regard de la capacité d'accueil doivent être réservées :
  - pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service
  - pour le stationnement des véhicules du personnel, des visiteurs ou des usagers.

Il doit être aménagé au minimum :

- une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre pour les activités tertiaires, artisanales et commerciales,
- une place de stationnement par chambres d'hôtel,
- une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à les aménager sur un autre terrain privé situé dans un rayon de 300 m.

#### **ARTICLE UA 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les surfaces non construites ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être plantés. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

## **RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB**

### **QUALIFICATION DE LA ZONE UB**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation à caractère résidentiel dense et déjà fortement occupée, à vocation d'accueil d'habitat individuel et collectif, de services, d'équipements publics et d'activités commerciales, conformément aux articles UB 1 et UB 2.

Elle comporte plusieurs secteurs : UBa - UBb - UBc - UBd - UBe (Lycée Alfred Sauvy).

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

- les prescriptions du Plan de Prévention des Risques en matière de risque inondation, crues torrentielles, mouvement de terrain, approuvé par arrêté Préfectoral du 24 septembre 2000.
- les prescriptions du Plan de Prévention des Risques en matière de risque incendie de forêt, approuvé par arrêté préfectoral du 31 janvier 2007; les mesures de prévention générale édictées par l'arrêté préfectoral du 18 mars 2004 et les dispositions des arrêtés préfectoraux n° 2001/2903 du 20 août 2001 & n°752/2002 du 14 mars 2002 s'appliquent également.
- par le risque "sismique" pour lequel s'appliquent le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ainsi que le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite «à risque normal»

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

- par le classement sonore des infrastructures sonores (RD 618); les constructeurs ont donc l'obligation de prendre en compte le bruit engendré, par une protection phonique des constructions en fonction de leur exposition sonore.
- par la protection d'espaces boisés classés conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.
- par la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice \* : ce repérage a une valeur informative et peut concerner plusieurs parcelles;

### **ARTICLE UB 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Les constructions à usage d'activités industrielles, les lotissements industriels.
2. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles indiquées en UB2.
3. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.442.1 et R. 442-2 du Code de l'Urbanisme.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes, l'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue aux articles R.444-2 et suivants du Code de l'Urbanisme,
5. Le stationnement individuel et collectif des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R. 443-4 du Code de l'Urbanisme.



6. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation collective ou individuelle de caravanes qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

7. L'ouverture et l'exploitation de carrières

## **ARTICLE UB 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

1. Les projets d'aménagement (et notamment les constructions à usage d'habitation) doivent respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques approuvés.

2. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.

4. Dans le secteur UBd, l'urbanisation doit se réaliser sous forme d'opération d'ensemble.

5. Dans le secteur UBe, plus particulièrement destiné à l'accueil des établissements et équipements d'enseignement, de santé, administratifs et socio-culturels..... :

- les habitations liées aux établissements citées aux lignes précédentes et destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme et ainsi qu'une seule extension mesurée desdites constructions, dans la limite de 30% et d'un maximum de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher .

6. Les affouillements et exhaussements de sol visés au paragraphe k de l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

7. L'implantation d'antenne relais ou les installations relevant de technologies type WIFI-WIMAX, 3G ou 4G, internet hertzien ... sont interdites à une distance inférieure à 500 m de toute zone habitée.

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

### **1 - Voirie**

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

### **2 - Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

## **ARTICLE UB 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

De manière générale, les réseaux doivent être établis en souterrain; des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques.

### **1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit faire l'objet d'une déclaration en Mairie (en référence au Décret n° 2008-652 du 2 juillet 2008 et au Code général des collectivités territoriales notamment ses articles R2224-22 à R2224-22-6).

## **2 - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

## **3 - Eaux pluviales**

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

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

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

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

Néant

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

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

2. Toutefois, les règles de recul ci-avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, en respectant néanmoins les minima ci-après mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée actuelle ou future : 4 mètres des routes départementales.

Néanmoins, lorsque les conditions locales ne le permettront pas, le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre. Ce recul pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

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

4. Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors de la création des groupes d'habitations et des lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, ou encore lors de travaux mesurés de restauration, de rénovation ou de surélévation de constructions existantes.

5. Dans le secteur UBe, les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres de l'axe des voies publiques, existantes, modifiées ou à créer.

6. Les règles de recul ci-avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, en respectant néanmoins les minima ci-après mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée actuelle ou future :

a) 7 mètres de la RD618

b) 4 mètres des autres routes départementales.

Lorsque les conditions locales ne le permettront pas, le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre, ce recul pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

## **ARTICLE UB 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

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

Toutefois, pour les constructions existantes édifiées en limite séparative, leur extension est autorisée sur la limite séparative.

2. Des conditions différentes peuvent être acceptées afin d'améliorer l'intégration dans le site des opérations et leur composition d'ensemble, ainsi que lors de la création des groupes d'habitations et de lotissements. De même, des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent être implantés sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

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

4. Des constructions annexes de 3,50m de hauteur maximum et de 20m<sup>2</sup> maximum peuvent être édifiées sur les limites séparatives sous réserve de ne pas servir d'habitation et à condition que la longueur sur la limite n'excède pas 4 mètres. Il ne peut y avoir qu'une seule construction annexe par limite séparative.

5. L'implantation des piscines, à l'exclusion toutefois des bâtiments techniques liés à leur fonctionnement - considérés comme des constructions annexes - peut se réaliser à 2,00 m au moins des limites séparatives.

## **ARTICLE UB 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

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

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

## **ARTICLE UB 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant - sauf en cas de prescriptions spécifiques des Plans de Prévention des Risques.

## **ARTICLE UB 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 1. Définition de la hauteur :

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

### 2. Hauteur relative

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

b) Toutefois, cette hauteur peut être dépassée en cas de restauration ou d'aménagement d'une construction existante ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée à l'alinéa a) ci-dessus. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.

c) Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments et équipements publics.

### 3. Hauteur absolue

a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors-tout 7,5 mètres. Toutefois en secteur UBa, la hauteur est fixée à 8,5m et en secteur UBb, à 11,5m.

La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 3,50 m hors-tout.

b) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue, sauf en cas de restauration ou d'aménagement d'une construction existante ayant déjà une hauteur supérieure à celle fixée à l'alinéa a) ci-dessus. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.

c) Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments et équipements publics.

## **ARTICLE UB 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

Le recours à des matériaux et des mises en oeuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent :

\* **utiliser les solutions de base énumérées ci-dessous** (1. Solutions de base)

**ou bien**

\* **proposer des solutions originales d'architecture contemporaine** justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet.....

### 1. Solutions de base

#### - Façades

Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme du nuancier disponible en Mairie. Les couleurs violentes ou criardes sont interdites.

Les faux matériaux tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques sont interdits. L'utilisation du bois en façade est autorisée.

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

#### - Couvertures

Tuile canal ou en tuile à emboîtement en terre cuite de teinte rouge et pentes de 25 à 33%.

Cette disposition n'est pas applicable aux équipements publics et aux équipements scolaires publics.

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

#### - Terrasses

Les toitures terrasses accessibles ou non sont admises pour les constructions et à condition que leur surface ne dépasse pas la moitié de la surface couverte de la construction.

### 2. Clôtures

Elles ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées :

a) Les murs de clôtures doivent être traités simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel murs maçonnés. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe "façades".

b) La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,80 mètres, sauf problèmes particuliers de visibilité.

Si les clôtures sont à caractère d'éléments composés elle seront établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètres au dessus du niveau du sol.

c) Lorsque des murets de pierre constituent une clôture ou une limite séparative, il est fait obligation aux acquéreurs de lots :

- soit de les conserver en l'état et de les consolider quand cela s'avère nécessaire

- soit, quand le projet de construction pour des raisons techniques, ne permet pas leur maintien total ou partiel, de les reconstruire à l'identique : l'alignement, la forme, la hauteur et les matériaux utilisés sont autant d'éléments qui devront être respectés par rapport aux murets originels.

3. Climatiseurs : ils devront être, sauf impossibilité démontrée, encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci.

Rappel : Comme tous les travaux qui modifient l'aspect extérieur d'une construction, l'installation de climatiseurs est soumise au régime de déclaration préalable de travaux.

4. Antennes paraboliques et hertziennes : elles seront, sauf impossibilité démontrée, dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public.

**Rappel** : Comme tous les travaux qui modifient l'aspect extérieur d'une construction, l'installation d'antennes - pour lesquelles la dimension du réflecteur est supérieure à 1 mètre ou si l'une de ses dimensions dépasse 4 mètres - est soumise au régime de déclaration préalable de travaux.

#### 5. Panneaux solaires :

- thermiques : ils seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture, sauf impératifs techniques de rendement solaire.

- photovoltaïques : ils sont également autorisés soit en surimposition (modules solaires photovoltaïques simplement fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière, garde-corps, allège...).

**Rappel** : Comme tous les travaux qui modifient l'aspect extérieur d'une construction, l'installation de panneaux solaires est soumise au régime de déclaration préalable de travaux.

#### 6. Bâtiments annexes autorisés

- Les abris de jardins (ou cuisine d'été, local technique de piscine) et les garages devront respecter les matériaux utilisés dans la construction principale.

- Pour les bâtiments publics, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité.....

### **ARTICLE UB 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux restaurations, réhabilitations, changements de destinations et extensions de bâtiments.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même. Lors de l'aménagement de bâtiments existants, les possibilités de stationnement existantes ne pourront en aucun cas être supprimées.

Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations :

- Pour les constructions à destination d'habitations : le nombre de places de stationnement doit être égal dans tous les cas au double de logements; pour les constructions à usage d'immeubles collectifs d'habitation, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors-oeuvre nette avec un minimum de 1,5 place par logement. Toutefois pour les logements sociaux, les dispositions de l'article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme sont applicables.

- Pour les constructions à caractère d'activité, commercial, de service, administratif, équipement public, des surfaces suffisantes au regard de la capacité d'accueil doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service

- pour le stationnement des véhicules du personnel, des visiteurs ou des usagers.

Il doit être aménagé au minimum :

- une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre pour les activités tertiaires, artisanales et commerciales,

- une place de stationnement par chambres d'hôtel,

- une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à les aménager sur un autre terrain privé situé dans un rayon de 300 m.

### **ARTICLE UB 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les surfaces non construites ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être plantés. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

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

## **RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UC**

### **QUALIFICATION DE LA ZONE UC**

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir l'implantation d'activités spécialisées, commerce, artisanat, activités tertiaires.....

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

- les prescriptions du Plan de Prévention des Risques en matière de risque inondation, crues torrentielles, mouvement de terrain, approuvé par arrêté Préfectoral du 24 septembre 2000.
- les prescriptions du Plan de Prévention des Risques en matière de risque incendie de forêt, approuvé par arrêté préfectoral du 31 janvier 2007; les mesures de prévention générale édictées par l'arrêté préfectoral du 18 mars 2004 et les dispositions des arrêtés préfectoraux n° 2001/2903 du 20 août 2001 & n°752/2002 du 14 mars 2002 s'appliquent également.
- par le risque "sismique" pour lequel s'appliquent le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ainsi que le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite «à risque normal»

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

- par le classement sonore des infrastructures sonores (RD 618); les constructeurs ont donc l'obligation de prendre en compte le bruit engendré, par une protection phonique des constructions en fonction de leur exposition sonore.

### **ARTICLE UC 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Les lotissements d'habitation, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs
2. Les habitations individuelles autres que celles indiquées en UC2.
3. Les hôtels, motels, villages de vacances et gîtes ruraux, les villages de vacances, l'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue à l'article R.111-34 du Code de l'Urbanisme. de manière générale, toute installation à caractère touristique.
4. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-23e et R. 421-19j du Code de l'Urbanisme.
5. Le stationnement collectif des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R. 421-23d du Code de l'Urbanisme.
6. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation collective ou individuelle de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
7. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu à l'article R.421-19c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières,

## **ARTICLE UC 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

1. Les projets d'aménagement (et notamment les constructions à usage d'habitation) doivent respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques approuvés.
2. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
4. Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à condition que leur édification soit postérieure ou concomitante au bâtiment concerné et qu'elles soient intégrées dans le bâti d'activités ou accolées à celui-ci par une face au moins,
5. Les affouillements et exhaussements de sol visés au paragraphe k de l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
6. L'implantation d'antenne relais ou les installations relevant de technologies type WIFI-WIMAX, 3G ou 4G, internet hertzien ... sont interdites à une distance inférieure à 500 m de toute zone habitée.

## **ARTICLE UC 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1 - Voirie**

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

### **2 - Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

## **ARTICLE UC 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

De manière générale, les réseaux doivent être établis en souterrain; des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques.

### **1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit faire l'objet d'une déclaration en Mairie (en référence au Décret n° 2008-652 du 2 juillet 2008 et au Code général des collectivités territoriales notamment ses articles R.2224-22 à R.2224-22-6).

### **2 - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle - si elle ne peut être raccordée au dispositif d'assainissement collectif - doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur sous le contrôle de la commune

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

### **3 - Eaux pluviales**

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

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

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

#### **ARTICLE UC 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant - sauf en cas de prescriptions spécifiques des Plans de Prévention des Risques.

#### **ARTICLE UC 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

Cette distance est portée à 35 mètres de l'axe de la chaussée extérieure de la RD 618, de ses carrefours et voies de dégagement.

2. Les règles de recul ci-avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, en respectant néanmoins les minima ci-après mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée actuelle ou future :

a) 7 mètres de la RD618

b) 4 mètres des autres routes départementales.

Lorsque les conditions locales ne le permettront pas, le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre, ce recul pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

#### **ARTICLE UC 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

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

2. Toutefois, des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent être édifiés sur des fonds voisins

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

4. Des constructions annexes de 3,50m de hauteur maximum et de 20m<sup>2</sup> maximum peuvent être édifiées sur les limites séparatives sous réserve de ne pas servir d'habitation et à condition que la longueur sur la limite n'excède pas 4 mètres. Il ne peut y avoir qu'une seule construction annexe par limite séparative.

#### **ARTICLE UC 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

Néant.

#### **ARTICLE UC 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant - sauf en cas de prescriptions spécifiques des Plans de Prévention des Risques..

#### **ARTICLE UC 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### 1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus ; ce plan fera apparaître un "point-repère" pris sur le domaine public et qui ne pourra être touché par les travaux.



## 2. Hauteur absolue

- a) La hauteur des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors-tout 7,5 mètres. La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 3,50 m hors-tout.
- b) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue, sauf en cas de restauration ou d'aménagement d'une construction existante ayant déjà une hauteur supérieure à celle fixée à l'alinéa a) ci-dessus. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.
- Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

## **ARTICLE UC 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

Le recours à des matériaux et des mises en oeuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent :

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent :

\* **utiliser les solutions de base énumérées ci-dessous** (1. Solutions de base)

**ou bien**

\* **proposer des solutions originales d'architecture contemporaines** justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet.....

### 1. Solutions de base

- Le pourcentage de pente doit être au maximum à 33 %.
- Les couvertures des habitations seront réalisées en tuile canal rouge, maçonnées au mortier de chaux maigre.
- Pour les constructions autres que d'habitation, la toiture en tuile canal n'est pas imposée.
- Les toitures terrasses accessibles ou non sont autorisées.
- Les murs pignons doivent suivre la pente des couvertures.
- Les crépis, lorsqu'ils sont nécessaires, doivent être de couleur brune, ocre ou beige.
- L'utilisation du bois en façade est autorisée.

### 2. Clôtures

Elles ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées :

- a) Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe "façades".
- b) La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,80 mètres, sauf problèmes particuliers de visibilité.

Si les clôtures sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètres au-dessus du niveau du sol, et 0,20 mètre..

3. Climatiseurs : ils devront être, sauf impossibilité démontrée, encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci.

Rappel : Comme tous les travaux qui modifient l'aspect extérieur d'une construction, l'installation de climatiseurs est soumise au régime de déclaration préalable de travaux.

4. Antennes paraboliques et hertziennes : elles seront, sauf impossibilité démontrée, dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public.

Rappel : Comme tous les travaux qui modifient l'aspect extérieur d'une construction, l'installation d'antennes - pour lesquelles la dimension du réflecteur est supérieure à 1 mètre ou si l'une de ses dimensions dépasse 4 mètres - est soumise au régime de déclaration préalable de travaux.

### 5. Panneaux solaires :

- thermiques : ils seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture, sauf impératifs techniques de rendement solaire.
- photovoltaïques : ils sont également autorisés soit en surimposition (modules solaires photovoltaïques simplement fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques)

participant ainsi à la structure du bâtiment : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière, garde-corps, allège...).

**Rappel** : Comme tous les travaux qui modifient l'aspect extérieur d'une construction, l'installation de panneaux solaires est soumise au régime de déclaration préalable de travaux.

- Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité.....

#### **ARTICLE UC 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux restaurations, réhabilitations, changements de destinations et extensions de bâtiments.

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

Lors de l'aménagement de bâtiments existants, les possibilités de stationnement existantes ne pourront en aucun cas être supprimées.

Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations en prenant en compte notamment leur capacité d'accueil.

Pour les constructions à caractère d'activité, commercial, de service, administratif, équipement public, des surfaces suffisantes au regard de la capacité d'accueil doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service
- pour le stationnement des véhicules du personnel, des visiteurs ou des usagers.

#### **ARTICLE UC 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les surfaces non construites ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être plantés. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

## **II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

### **RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AU**

#### **QUALIFICATION DE LA ZONE 1AU**

La zone 1AU est une zone à caractère naturel dont la vocation est de satisfaire les besoins à court terme en terrains urbanisables pour l'accueil d'un établissement d'hébergement des personnes âgées dépendantes, pour de l'habitat diversifié ainsi que les services et les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Elle comporte plusieurs secteurs :

- un secteur 1AUa destiné à accueillir la construction d'un Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes.
- des secteurs 1AUb et 1AUc pour lesquels des conditions particulières d'implantations sont indiquées.

Cette zone est soumise à une ou plusieurs opération(s) d'ensemble.

Dans l'objectif de disposer d'un aménagement cohérent et d'une diversité de l'habitat, elle a fait l'objet d'une étude de composition globale traduite sous la forme d'une orientation d'aménagement déterminant les conditions de son urbanisation.

Une étude hydraulique, menée dans le cadre des études préalables, précise notamment les conditions de réalisation des ouvrages de franchissement du ravin de Puig Terrus.

Son ouverture à l'urbanisation s'effectuera en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et dans le cadre d'opération(s) d'ensemble.

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

- les prescriptions du Plan de Prévention des Risques en matière de risque inondation, crues torrentielles, mouvement de terrain, approuvé par arrêté Préfectoral du 24 septembre 2000.
- les prescriptions du Plan de Prévention des Risques en matière de risque incendie de forêt, approuvé par arrêté préfectoral du 31 janvier 2007; les mesures de prévention générale édictées par l'arrêté préfectoral du 18 mars 2004 et les dispositions des arrêtés préfectoraux n° 2001/2903 du 20 août 2001 & n°752/2002 du 14 mars 2002 s'appliquent également.
- par le risque "sismique" pour lequel s'appliquent le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ainsi que le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite «à risque normal»

#### **ARTICLE 1AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Les constructions à usage d'activités industrielles, les lotissements industriels, les constructions à usage agricole.
2. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles indiquées à l'article 2.
3. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-23e et R. 421-19j du Code de l'Urbanisme.
4. Le stationnement collectif des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R. 421-23d du Code de l'Urbanisme.
5. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation collective ou individuelle de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu à l'article R.421-19c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue à l'article R.111-32 du Code de l'Urbanisme.
8. Les villages de vacances
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### **ARTICLE 1AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

1. Les projets d'aménagement (et notamment les constructions à usage d'habitation) doivent respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques approuvés.
2. Les constructions doivent être édifiées en compatibilité avec l'orientation d'aménagement spécifique et dans le cadre d'opération (s) d'ensemble.
3. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
4. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
5. Les bâtiments et équipements publics, les constructions, agrandissements, aménagements liés à des installations d'intérêt général, les ouvrages publics existants, ayant fait l'objet d'une réservation au POS ou encore nécessités par le fonctionnement de la zone ou de la commune.
6. L'implantation d'antenne relais ou les installations relevant de technologies type WIFI-WIMAX, 3G ou 4G, internet hertzien ... sont interdites à une distance inférieure à 500 m de toute zone habitée.

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

##### **1 - Voirie**

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

##### **2 - Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

#### **ARTICLE 1AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

De manière générale, les réseaux doivent être établis en souterrain; des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques.

##### **1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit faire l'objet d'une déclaration en Mairie (en référence au Décret n° 2008-652 du 2 juillet 2008 et au Code général des collectivités territoriales notamment ses articles R.2224-22 à R.2224-22-6).

## **2 - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

## **3 - Eaux pluviales**

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

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

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

### **ARTICLE 1AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant

### **ARTICLE 1AU 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Dans les zones 1AU et 1AUc, les constructions pourront être édifiées soit à l'alignement des voies, soit avec un retrait de 5 m maximum par rapport à cet alignement. Lorsque des aires de stationnement de véhicules sont aménagées, un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement de la voie doit être respecté.

- Dans le secteur 1AUa (EHPAD), les constructions seront édifiées à 6 mètres minimum de l'alignement des voies. Néanmoins, lorsque les conditions locales ne le permettront pas, le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre. Ce recul pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

- Dans le secteur 1AUb, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, avec un recul possible de 5 mètres pour le stationnement des véhicules.

- Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

### **ARTICLE 1AU 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1. Dans la zone 1AU et dans le secteur 1AUc, les constructions seront édifiées soit sur les limites séparatives soit à 3,00m au moins.

2. Dans le secteur 1AUa, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00m ( $L=H/2$ ).

3. Dans le secteur 1AUb, l'implantation des constructions peut être réalisée entre 0 et 5 m.

4. Des constructions annexes de 3,50m de hauteur maximum et de 20m<sup>2</sup> maximum peuvent être édifiées sur les limites séparatives sous réserve de ne pas servir d'habitation et à condition que la longueur sur la limite n'excède pas 4 mètres. Il ne peut y avoir qu'une seule construction annexe par limite séparative.

5. L'implantation de piscines à l'exclusion toutefois des bâtiments techniques liés à leur fonctionnement - considérés comme des constructions annexes - doit se réaliser à 2,00m minimum des limites séparatives.

### **ARTICLE 1AU 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 3,00 m.

2. Cette règle ne s'applique pas aux piscines.

3. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

## **ARTICLE 1AU 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant

## **ARTICLE 1AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 1. Définition de la hauteur

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

### 2. Hauteur absolue

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

- 9,00 m en 1AU,
- 10,80 m en 1AUb
- 12,50 m dans le secteur 1AUa ,
- 7,50 m en 1AUc
- 3,50 m pour les constructions annexes (rappel : emprise au sol de 12 m<sup>2</sup> maximum).

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains, en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

## **ARTICLE 1AU 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

Le recours à des matériaux et des mises en oeuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation et de son adaptation.

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent :

\* **utiliser les solutions de base énumérées ci-dessous** (1. Solutions de base)

**ou bien**

\* **proposer des solutions originales d'architecture contemporaines** justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet.....

### 1. Solutions de base

#### - Façades

- Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons. Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme du nuancier disponible en Mairie.

- Les enduits des façades seront soit teintés dans la masse, soit peints ; dans le cas d'enduits extérieurs dits mono-couches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie, après y avoir consulté le nuancier, et avant toute exécution.

- Sur tout ou partie de la façade, les appareillages de fausses pierres, peints ou dessinés, sont interdits ; les appareillages bois sont autorisés.

Dans le cas d'une maçonnerie traditionnelle en galets et cayroux, les rejointements seront réalisés au mortier de chaux grasse qui viendra affleurer le nu des pierres ; elles pourront être enduites au mortier de chaux grasse de finition lissée, en tenant compte du nuancier disponible en Mairie, mais sans restitution pastiche ou hasardeuse...

#### - Couvertures

Les toitures présenteront au minimum :

- en 1AUa : 100 % de leur superficie en terrasse, qu'elle soit accessible ou pas

- en 1AUb : 60 % minimum de leur superficie en terrasse, qu'elle soit accessible ou pas.  
- dans la zone 1AU et le secteur 1AUc, les terrasses accessibles ou non sont autorisées en particulier dans le sens du développement durable pour un souci de gestion des eaux pluviales.  
Dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle, les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10 (hauteur absolue).

2. Climatiseurs : ils devront être, sauf impossibilité démontrée, encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci.

Rappel : Comme tous les travaux qui modifient l'aspect extérieur d'une construction, l'installation de climatiseurs est soumise au régime de déclaration préalable de travaux.

3. Antennes paraboliques et hertziennes : elles seront, sauf impossibilité démontrée, dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public.

Rappel : Comme tous les travaux qui modifient l'aspect extérieur d'une construction, l'installation d'antennes - pour lesquelles la dimension du réflecteur est supérieure à 1 mètre ou si l'une de ses dimensions dépasse 4 mètres - est soumise au régime de déclaration préalable de travaux.

4. Panneaux solaires :

- thermiques : ils seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture, sauf impératifs techniques de rendement solaire.

- photovoltaïques : ils sont également autorisés soit en surimposition (modules solaires photovoltaïques simplement fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière, garde-corps, allège...).

Rappel : Comme tous les travaux qui modifient l'aspect extérieur d'une construction, l'installation de panneaux solaires est soumise au régime de déclaration de travaux.

5. Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées, elles doivent, dans le respect des prescriptions spécifiques des Plans de Prévention des Risques :

- être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel.

- respecter la hauteur des clôtures sur voies fixée après consultation des services compétents de la Mairie, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans toutefois pouvoir excéder :

\* 1,80m en limite du domaine public et 1,80m sur les limites séparatives

\* dans le cas d'un mur bahut, celui-ci ne pourra excéder 0,60m de hauteur maximale.

6. Bâtiments annexes autorisés

Les abris de jardins (ou cuisine d'été, local technique de piscine) et les garages devront respecter les matériaux utilisés dans la construction principale.

• Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité.....

•

## **ARTICLE 1AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux restaurations, réhabilitations, changements de destinations et extensions de bâtiments.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même. Lors de l'aménagement de bâtiments existants, les possibilités de stationnement existantes ne pourront en aucun cas être supprimées.

Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations :

- Le nombre de places de stationnement devra être égal à 80 % du nombre de logements.

- Toutefois pour les logements sociaux, les dispositions de l'article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme sont applicables.

- Pour les constructions à caractère d'activité, commercial, de service, administratif, équipement public, des surfaces suffisantes au regard de la capacité d'accueil doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service

- pour le stationnement des véhicules du personnel, des visiteurs ou des usagers.

Pour les constructions commerciales, équipements publics, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

**ARTICLE 1AU 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les surfaces non construites ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être plantés. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.



# **RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AUh**

## **QUALIFICATION DE LA ZONE 1AUh**

La zone 1 AUH est une zone à urbaniser ouverte immédiatement à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité de la zone, et après mise en œuvre de modes de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements.

La vocation de la zone 1AUh est destinée à recevoir à court terme une urbanisation sous forme principalement d'habitat ainsi que les services et les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone

Cette zone correspond au secteur situé au lieu-dit « Matamala ». Son aménagement devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone notamment en termes d'aménagement, d'habitat, et de déplacements et de traitement paysager.

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

- Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêts en matière de risque incendie approuvé par arrêté préfectoral en date du 31 janvier 2007.
- Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques en matière de risque inondation, crues torrentielles, mouvement de terrain, approuvé par arrêté Préfectoral du 24 septembre 2000.
- Par le risque "sismique" pour lequel s'appliquent le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ainsi que le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite «à risque normal»

## **ARTICLE 1AUh 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite des cas mentionnés à l'article 2 du présent chapitre ;
2. Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ;
3. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à un permis de construire ou d'aménager ou à la réalisation d'une infrastructure d'intérêt publics ;
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières ou décharges ;
5. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et caravanes,
6. Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
7. Les constructions de caves, de garages et de sous-sols enterrés ou semi-enterrés ;
8. Les constructions à usage industriel ;
9. Les constructions à usage agricole ;
10. Les villages de vacances ;
11. Les constructions à usage d'entrepôts ;
12. Les établissements soumis à déclaration ou à autorisation au titre de législations indépendantes du droit de l'urbanisme, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone.

## **ARTICLE 1AUh 2 : L'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

1. Les constructions et installations destinées à l'habitation (logement ou hébergement), pouvant comprendre certaines constructions à usage d'activités de service ou des bureaux, sous réserve de pas entraîner de nuisances pour la zone d'habitat, à condition :
  - D'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, après mise en œuvre d'un mode de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements,
  - D'être compatibles avec les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, notamment en termes d'aménagement, d'habitat, de déplacements et d'approche paysagère et environnementale.
2. Les bâtiments et équipements d'intérêt collectif et services publics, les constructions, agrandissements, aménagements liés à des installations d'intérêt général, les ouvrages publics existants, ayant fait l'objet d'une réservation au POS ou encore nécessités par le fonctionnement de la zone ou de la commune.
3. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
4. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
5. L'implantation d'antenne relais ou les installations relevant de technologies type WIFI-WIMAX, 3G ou 4G, internet hertzien ... sont interdites à une distance inférieure à 500 m de toute zone habitée.

## **ARTICLE 1AUh 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1- Voirie**

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du publique dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile, et d'enlèvement des ordures ménagères.

### **2- - Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée conventionnellement par acte authentique ou par voie judiciaire, conformément aux dispositions de l'article 682 du Code civil.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci doit être situé en retrait de l'alignement et l'ouverture du système doit s'effectuer vers l'intérieur de la parcelle.

Si les bâtiments projetés – publics ou privés – sont destinés à recevoir du public, ils doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès réservés aux véhicules, et qui devront être adaptés à la mobilité des personnes handicapées physiques.

## **ARTICLE 1AUh 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

De manière générale, les réseaux doivent être établis en souterrain; des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques.

### **1- - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit faire l'objet d'une déclaration en Mairie (en référence au Décret n° 2008-652 du 2 juillet 2008 et au Code général des collectivités territoriales notamment ses articles R.2224-22 à R.2224-22-6).

### **2- - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques et les eaux de lavage des filtres des piscines feront l'objet d'un prétraitement adapté à leur nature et au degré de pollution qu'elles présentent avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.

### **3- - Eaux pluviales**

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

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

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

Les eaux de vidange des piscines doivent être collectées par le réseau d'eau pluviales.

## **ARTICLE 1AUh 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant

## **ARTICLE 1AUh 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions y compris les annexes doivent être édifiées soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, soit à une distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres minimum.

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimum de 1,00 mètres mesurée à partir du bord intérieur du bassin, par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

## **ARTICLE 1AUh 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions y compris les annexes doivent être édifiées soit en limite séparative, soit à une distance qui doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ( $L \geq H/2$ ).

Des constructions annexes de 3,50m de hauteur maximum et de 20m2 maximum peuvent être édifiées sur

les limites séparatives sous réserve de ne pas servir d'habitation et à condition que la longueur sur la limite n'excède pas 6,00 mètres. Il ne peut y avoir qu'une seule construction annexe par limite séparative.

L'implantation de piscines à l'exclusion toutefois des bâtiments techniques liés à leur fonctionnement - considérés comme des constructions annexes - doit se réaliser à 2,00m minimum des limites séparatives.

### **ARTICLE 1AUh 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 3,00 m.

Cette règle ne s'applique pas aux piscines.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

### **ARTICLE 1AUh 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant

### **ARTICLE 1AUh 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### 1. Définition de la hauteur

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

#### 2. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 9,00 mètres hors-tout.

Les constructions annexes ne doivent pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout (rappel : emprise au sol de 12 m<sup>2</sup> maximum).

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains, en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

### **ARTICLE 1AUh 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation et de son adaptation.

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent :

\* **utiliser les solutions de base énumérées ci-dessous** (1. Solutions de base)

ou bien

\* **proposer des solutions originales d'architecture contemporaines** justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet.....

### 1. Solutions de base

#### - Façades

- Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons. Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme du nuancier disponible en Mairie.

- Les enduits des façades seront soit teintés dans la masse, soit peints ; dans le cas d'enduits extérieurs dits mono-couches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie, après y avoir consulté le nuancier, et avant toute exécution.

- Sur tout ou partie de la façade, les appareillages de fausses pierres, peints ou dessinés, sont interdits ; les appareillages bois sont autorisés.

Dans le cas d'une maçonnerie traditionnelle en galets et cayroux, les rejointements seront réalisés au mortier de chaux grasse qui viendra affleurer le nu des pierres ; elles pourront être enduites au mortier de chaux grasse de finition lissée, en tenant compte du nuancier disponible en Mairie, mais sans restitution pastiche ou hasardeuse...

#### - Couvertures

Les toitures pourront être réalisées soit :

- En tuile canal de couleur rouge. Le pourcentage de la pente doit être comprise entre 30 et 35%.
- En toiture terrasse à condition que leur emprise ne dépasse pas 50% de la superficie totale de la toiture. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise, de tuiles concassées ou végétalisées.

Dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle, les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10 (hauteur absolue).

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti.

Les toitures terrasses sont admises pour les constructions à usage d'habitat collectif et les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

Les toitures terrasses seront également admises de façon partielle ou totale dans le cadre de projets innovants en matière architecturale et durable.

#### - Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires.

2-Climatiseurs : ils devront être, sauf impossibilité démontrée, encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci.

Rappel : Comme tous les travaux qui modifient l'aspect extérieur d'une construction, l'installation de climatiseurs est soumise au régime de déclaration préalable de travaux.

3-Antennes paraboliques et hertziennes : elles seront, sauf impossibilité démontrée, dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public.

Rappel : Comme tous les travaux qui modifient l'aspect extérieur d'une construction, l'installation d'antennes pour lesquelles la dimension du réflecteur est supérieure à 1 mètre ou si l'une de ses dimensions dépasse 4 mètres - est soumise au régime de déclaration préalable de travaux.

#### 4- Panneaux solaires :

- thermiques : ils seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture, sauf impératifs techniques de rendement solaire.

- photovoltaïques : ils sont également autorisés soit en surimposition (modules solaires photovoltaïques simplement fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière, garde-corps, allège...).

Rappel : Comme tous les travaux qui modifient l'aspect extérieur d'une construction, l'installation de

panneaux solaires est soumise au régime de déclaration de travaux.

#### 5- Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées, elles doivent, dans le respect des prescriptions spécifiques des Plans de Prévention des Risques :

- être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel.
- respecter la hauteur des clôtures sur voies fixée après consultation des services compétents de la Mairie, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans toutefois pouvoir excéder :
  - \* 1,80m en limite du domaine public et 1,80m sur les limites séparatives
  - \* dans le cas d'un mur bahut, celui-ci ne pourra excéder 0,60m de hauteur maximale.

#### 6- Bâtiments annexes autorisés

Les abris de jardins (ou cuisine d'été, local technique de piscine) et les garages devront respecter les matériaux utilisés dans la construction principale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

### **ARTICLE 1AUh 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux restaurations, réhabilitations, changements de destinations et extensions de bâtiments.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même. Lors de l'aménagement de bâtiments existants, les possibilités de stationnement existantes ne pourront en aucun cas être supprimées.

Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations :

- Deux places de stationnement par logement pour les constructions individuelles et collectives neuves à destination d'habitation, à l'exception des résidences seniors où une place par logement est autorisée.
- Une place visiteur pour deux logements.
- Toutefois pour les logements sociaux, les dispositions de l'article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme sont applicables.
- Pour les constructions à caractère d'activité, commercial, de service, administratif, équipement public, des surfaces suffisantes au regard de la capacité d'accueil doivent être réservées :
  - pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service
  - pour le stationnement des véhicules du personnel, des visiteurs ou des usagers.

Pour les constructions commerciales, équipements publics, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE 1AUh 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Dans l'opération d'aménagement d'ensemble, les espaces verts représenteront au minimum 10 % du terrain d'assiette de l'opération. Un ouvrage de rétention paysager peut-être pris en compte dans les 10% imposés.

Les surfaces non construites qu'elles soient privées ou publiques, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements de voiture ou un arbre pour 50 m<sup>2</sup> de surface.

Les aménagements proposés devront permettre de limiter le ruissellement des eaux.

Les fonds de parcelles en limite de zone devront être plantés d'une haie champêtre constituée de plantes d'essences végétales locales.

Les essences seront précisées dans le dossier de permis de construire, notamment celles constituant la haie arbustive accompagnant la clôture.

Les essences végétales devront être choisies parmi des espèces locales et peu consommatrices en eau.

## **RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 3AU**

### **QUALIFICATION DE LA ZONE 3AU**

La zone 3AU est une zone à caractère naturel dont la vocation est de satisfaire les besoins à court terme en terrains urbanisables pour l'accueil d'habitat diversifié ainsi que les commerces et activités de services et les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Dans l'objectif de disposer d'un aménagement cohérent et d'une diversité de l'habitat, elle a fait l'objet d'une étude de composition globale traduite sous la forme d'une orientation d'aménagement déterminant les conditions de son urbanisation.

Son ouverture à l'urbanisation s'effectuera en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et dans le cadre d'une ou plusieurs opération(s) d'ensemble et suivant le phasage indiqué.

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

- les prescriptions du Plan de Prévention des Risques en matière de risque inondation, crues torrentielles, mouvement de terrain, approuvé par arrêté Préfectoral du 24 septembre 2000.

- les prescriptions du Plan de Prévention des Risques en matière de risque incendie de forêt, approuvé par arrêté préfectoral du 31 janvier 2007; les mesures de prévention générale édictées par l'arrêté préfectoral du 18 mars 2004 et les dispositions des arrêtés préfectoraux n° 2001/2903 du 20 août 2001 & n°752/2002 du 14 mars 2002 s'appliquent également.

- par le risque "sismique" pour lequel s'appliquent le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ainsi que le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite «à risque normal»

### **ARTICLE 3AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Les constructions à usage d'activités industrielles, les lotissements industriels, les constructions à usage agricole,
2. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles indiquées à l'article 2.
3. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-23e et R. 421-19j du Code de l'Urbanisme.
4. Le stationnement collectif des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R. 421-23d du Code de l'Urbanisme.
5. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation collective ou individuelle de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu à l'article R.421-19c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue à l'article R.111-32 du Code de l'Urbanisme.
8. Les villages de vacances
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

## **ARTICLE 3AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

1. Les constructions doivent être édifiées en compatibilité avec l'orientation d'aménagement spécifique et dans le cadre d'une ou plusieurs opération (s) d'ensemble suivant une densité minimale de 20 logements/hectare et suivant le phasage indiqué.
2. Il doit être réalisé à l'échelle de la zone un quota minimal de 10 % de Logements Locatifs Sociaux (LLS) (de Type PLAI-PLUS-PLS ou tout autre dispositif s'y substituant). Dans le cas d'une urbanisation sous la forme de plusieurs opérations d'ensemble, ce quota minimal de LLS devra être atteint à l'échelle de la zone, sans pour autant qu'il soit respecté dans chaque opération d'aménagement.
3. Il doit être réalisé à l'échelle de la zone un quota minimal de 10 % d'espaces verts. Les ouvrages de rétention, noues, ou tout autre ouvrage hydraulique végétalisé seront inclus dans le calcul de la surface nécessaire. Dans le cas d'une urbanisation sous la forme de plusieurs opérations d'ensemble, ce quota minimal d'espaces verts devra être atteint à l'échelle de la zone, sans pour autant qu'il soit respecté dans chaque opération d'aménagement. Pour cela, la ou les premières opérations d'ensemble devront garantir, par la réalisation d'une part supérieure à 10 % d'espaces verts, le respect de ce quota à l'échelle de la totalité de la zone.
4. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
5. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
6. Les bâtiments et équipements publics, les constructions, agrandissements, aménagements liés à des installations d'intérêt général, les ouvrages publics existants, ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou encore nécessités par le fonctionnement de la zone ou de la commune.
7. L'implantation d'antenne relais ou les installations relevant de technologies type WIFI-WIMAX, 3G ou 4G, internet hertzien ... sont interdites à une distance inférieure à 500 m de toute zone habitée.

## **ARTICLE 3AU 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1 - Voirie**

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement).

### **2 - Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle de leurs utilisateurs.

## **ARTICLE 3AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

De manière générale, les réseaux doivent être établis en souterrain; des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques.



### **1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit faire l'objet d'une déclaration en Mairie (en référence au Décret n° 2008-652 du 2 juillet 2008 et au Code général des collectivités territoriales notamment ses articles R.2224-22 à R.2224-22-6).

### **2 - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

### **3 - Eaux pluviales**

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

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

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

### **ARTICLE 3AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant

### **ARTICLE 3AU 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pour favoriser une meilleure implantation de la construction sur le terrain par rapport à l'ensoleillement ou une bonne intégration dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit à 3 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

Les terrasses, non closes et non couvertes, de plain-pied ou réalisées entre le niveau du plancher habitable du rez de chaussée et le sol, doivent respecter les prescriptions établies précédemment pour les constructions.

Les garages, dans le cas où ils constituent une annexe à l'habitation, peuvent être édifiés en limite sur voie ou emprise publique dans la mesure où leur largeur sur la voie permettant l'accès au terrain constructible ne dépasse pas 4,00 mètres.

Les autres constructions constituant une annexe à l'habitation (ateliers, buanderies, abris de jardin, cuisine d'été, barbecue,...) doivent respecter les prescriptions établies précédemment.

Les piscines, à l'exclusion toutefois des bâtiments techniques liés à leur fonctionnement - considérés comme des constructions annexes - doivent être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres des voies et emprises publiques.

Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

### **ARTICLE 3AU 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain. Cette distance est portée à 4 mètres par rapport aux limites de la zone.
- Soit sur limites séparatives latérales.

Les terrasses, non closes et non couvertes, de plain-pied ou réalisées entre le niveau du plancher habitable du rez de chaussée et le sol, doivent respecter les prescriptions établies précédemment pour les constructions.

Des constructions annexes de 3,50m de hauteur maximum et de 20m<sup>2</sup> maximum peuvent être édifiées sur les limites séparatives sous réserve de ne pas servir d'habitation et à condition que la longueur sur la limite n'excède pas 4 mètres. Il ne peut y avoir qu'une seule construction annexe par limite séparative.

L'implantation des piscines, à l'exclusion toutefois des bâtiments techniques liés à leur fonctionnement - considérés comme des constructions annexes - peut se réaliser à 2,00 m au moins des limites séparatives. Cette distance est comptée de la limite séparative au bord du bassin.

### **ARTICLE 3AU 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet

### **ARTICLE 3AU 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant

### **ARTICLE 3AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au faîtage dans le cas de toiture en tuiles ou jusqu'au sommet de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée à l'axe des façades de la construction, si celles-ci ne dépassent pas 12 mètres de longueur. Au-delà de cette longueur, la hauteur maximale autorisée est mesurée dans l'axe de chaque tranche de construction de 12 mètres de longueur maximum.

La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 7,50 mètres. Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains, en pente transversale très importante ou de relief tourmenté.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation ne peuvent excéder 3,50 mètres de hauteur hors tout à l'exception des garages attenants à la construction principale ou intégrés dans son volume.

### **ARTICLE 3AU 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

Le recours à des matériaux et des mises en oeuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation et de son adaptation.

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent :

\* **utiliser les solutions de base énumérées ci-dessous** (1. Solutions de base)

**ou bien**

\* **proposer des solutions originales d'architecture contemporaines** justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet.....

#### 1. Solutions de base

##### - Façades

- Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons. Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme du nuancier disponible en Mairie.

- Les enduits des façades seront soit teintés dans la masse, soit peints ; dans le cas d'enduits extérieurs dits mono-couches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie, après y avoir consulté le nuancier, et avant toute exécution.

- Sur tout ou partie de la façade, les appareillages de fausses pierres, peints ou dessinés, sont interdits ; les appareillages bois sont autorisés.

Dans le cas d'une maçonnerie traditionnelle en galets et cayroux, les rejointements seront réalisés au mortier de chaux grasse qui viendra affleurer le nu des pierres ; elles pourront être enduites au mortier de chaux grasse de finition lissée, en tenant compte du nuancier disponible en Mairie, mais sans restitution pastiche ou hasardeuse...

#### - Couvertures

Les terrasses accessibles ou non sont autorisées en particulier dans le sens du développement durable pour un souci de gestion des eaux pluviales.

Dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle, les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10 (hauteur absolue).

2. Climatiseurs : ils devront être, sauf impossibilité démontrée, encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci.

Rappel : Comme tous les travaux qui modifient l'aspect extérieur d'une construction, l'installation de climatiseurs est soumise au régime de déclaration préalable de travaux.

3. Antennes paraboliques et hertziennes : elles seront, sauf impossibilité démontrée, dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public.

Rappel : Comme tous les travaux qui modifient l'aspect extérieur d'une construction, l'installation d'antennes - pour lesquelles la dimension du réflecteur est supérieure à 1 mètre ou si l'une de ses dimensions dépasse 4 mètres - est soumise au régime de déclaration préalable de travaux.

#### 4. Panneaux solaires :

- thermiques : ils seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture, sauf impératifs techniques de rendement solaire.

- photovoltaïques : ils sont également autorisés soit en surimposition (modules solaires photovoltaïques simplement fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière, garde-corps, allège...).

Rappel : Comme tous les travaux qui modifient l'aspect extérieur d'une construction, l'installation de panneaux solaires est soumise au régime de déclaration de travaux.

#### 5. Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées, elles doivent, dans le respect des prescriptions spécifiques des Plans de Prévention des Risques :

- être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel.

- respecter la hauteur des clôtures sur voies fixée après consultation des services compétents de la Mairie, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans toutefois pouvoir excéder :

\* 1,80m en limite du domaine public et 1,80m sur les limites séparatives

\* dans le cas d'un mur bahut, celui-ci ne pourra excéder 0,60m de hauteur maximale.

#### 6. Bâtiments annexes autorisés

Les abris de jardins (ou cuisine d'été, local technique de piscine) et les garages devront respecter les matériaux utilisés dans la construction principale.

- Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité.....

### **ARTICLE 3AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux restaurations, réhabilitations, changements de destinations et extensions de bâtiments.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même. Lors de l'aménagement de bâtiments existants, les possibilités de stationnement existantes ne pourront en aucun cas être supprimées.

Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations :

- Deux places de stationnement par unité de logements. Toutefois pour les logements sociaux, les dispositions de l'article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme sont applicables.

- Pour les lotissements, ensembles et groupes d'habitations une aire de stationnement visiteur par 3 logements devra également être prévue.
- Pour les constructions à caractère d'activité, commercial, de service, administratif, équipement public, des surfaces suffisantes au regard de la capacité d'accueil doivent être réservées :
  - \* pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service
  - \* pour le stationnement des véhicules du personnel, des visiteurs ou des usagers.

Pour les constructions commerciales, équipements publics, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE 3AU 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les surfaces non construites ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être plantés. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

Les opérations d'aménagement devront respecter l'orientation d'aménagement définie sur la zone en terme d'aménagements paysagers.

Une surface de pleine terre ou non imperméabilisée représentant 10% du terrain d'assiette de la construction principale et de ses éventuelles constructions annexes doit être préservée. Cette surface peut être d'un seul tenant ou répartie sur le terrain constructible. Les parties non construites doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface non construite.

Les aires de stationnement seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum, ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement).

Les ouvrages de rétention nécessaires aux différentes opérations d'aménagement d'ensemble devront être réalisés, dans la mesure du possible, sous forme d'espaces verts accessibles plantés. Des solutions alternatives telles que les noues, ... devront également être accompagnées de plantations.

Dans les espaces publics et collectifs des opérations d'aménagement d'ensemble, les essences végétales devront être choisies parmi des espèces locales et de préférence peu consommatrice en eau. Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène de plantation, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

### III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

#### RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

##### QUALIFICATION DE LA ZONE A

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et de son caractère paysager particulier.

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

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

- les prescriptions du Plan de Prévention des Risques en matière de risque inondation, crues torrentielles, mouvement de terrain, approuvé par arrêté Préfectoral du 24 septembre 2000
- les prescriptions du Plan de Prévention des Risques en matière de risque incendie de forêt, approuvé par arrêté préfectoral du 31 janvier 2007; les mesures de prévention générale édictées par l'arrêté préfectoral du 18 mars 2004 et les dispositions des arrêtés préfectoraux n° 2001/2903 du 20 août 2001 & n°752/2002 du 14 mars 2002 s'appliquent également.
- par le risque "sismique" pour lequel s'appliquent le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ainsi que le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite «à risque normal»

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

- par le classement sonore des infrastructures sonores (RD 618); les constructeurs ont donc l'obligation de prendre en compte le bruit engendré, par une protection phonique des constructions en fonction de leur exposition sonore.
- par la protection d'espaces boisés classés conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.
- par la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice \* : ce repérage a une valeur informative et peut concerner plusieurs parcelles;

## **ARTICLE A 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des occupations et utilisations du sol précisées à l'article A2.

## **ARTICLE A 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

1. Les projets d'aménagement (et notamment les constructions à usage d'habitation) doivent respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques approuvés.

2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception toutefois de toute implantation d'antenne relais ou d'installations relevant de technologies type WIFI-WIMAX, 3G ou 4G, internet hertzien .... à une distance inférieure à 500 m de toute zone habitée.

3. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole sous réserve que le pétitionnaire apporte la preuve :

- d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole et la nature de l'activité agricole
- Dans les mêmes conditions, les constructions destinées à la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation sont autorisées.

4. Les constructions à destination d'habitation sous réserve :

- d'être destinées strictement au logement de l'exploitant qui doit apporter la preuve de la nécessité de sa présence constante sur le lieu d'exploitation
- d'être édifiées sur l'îlot principal d'exploitation
- de ne pouvoir être disjointes de l'exploitation après leur construction (constructions en contiguïté ou par aménagement ou extension de constructions existantes)

- Les constructions à destination d'habitation peuvent faire l'objet d'extension mesurée, sans création de nouveau logement.

5. Dans le cadre de la diversification agricole, les occupations et utilisations des sols relatives à des activités complémentaires ayant pour support l'exploitation agricole :

- aménagement de gîtes ruraux & chambres d'hôtes (jusqu'à 5 chambres maximum), ferme-auberge.....sous condition que cet aménagement se réalise dans des bâtiments existants et dans les volumes existants et sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole
- camping à la ferme sous réserve d'être limité à six emplacements, d'être situé dans un rayon de 100m de l'un des bâtiments en activité de l'exploitation, avec un maximum d'un camping par exploitation et qu'il n'existe pas d'aménagement similaire autorisé sur les parties de l'exploitation situées sur d'autres communes.

6. En application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur les documents graphiques du règlement, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

7. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'exploitation agricole ou à la réalisation d'équipements publics, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

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

### **1 - Voirie**

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

### **2 - Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

## **ARTICLE A 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

De manière générale, les réseaux doivent être établis en souterrain; des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques.

### **1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers.

Tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit faire l'objet d'une déclaration en Mairie (en référence au Décret n° 2008-652 du 2 juillet 2008 et au Code général des collectivités territoriales notamment ses articles R.2224-22 à R.2224-22-6).

S'il s'agit d'un bâtiment destiné à recevoir du public ou devant faire l'objet d'une location, le captage doit être autorisé par arrêté préfectoral, au titre du Code de la santé publique.

### **2 - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle, si elle ne peut être raccordée au dispositif d'assainissement collectif doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur sous le contrôle de la commune

### **3 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs réglementaires adaptés à l'opération et au terrain, et ce, notamment pour les serres agricoles.

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

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

### **4 - Prélèvements non domestiques**

- Toute demande de prélèvement "non domestique" (+ de 1 000m<sup>3</sup>/an) sera soumise au préalable à une procédure de déclaration ou d'autorisation selon le milieu et les quantités prélevées.

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

Dans l'hypothèse d'une alimentation en eau et d'un assainissement autonomes, la superficie minimale des terrains permettra :

- d'observer une distance minimale de 35 m non aedificandi entre le forage et le dispositif d'assainissement
- de respecter les prescriptions techniques en terme d'assainissement autonome.

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

1. Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15,00m de l'axe des voies publiques, existantes, modifiées ou à créer.

2. Toutefois, les règles de recul ci-avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, en respectant néanmoins les minima ci-après mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée actuelle ou future :

- a) 7,00m de la RD618
- b) 4,00m des autres routes départementales.

Néanmoins, lorsque les conditions locales ne le permettront pas, le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre. ce recul pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

3. De même, des conditions différentes peuvent être acceptées lors de travaux autorisés de restauration ou d'extension mesurée de constructions existantes. Le reculement est alors fixé en considération de l'intensité de la circulation et de la composition générale du projet.

## **ARTICLE A 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ( $L = H/2$ ).

2. Toutefois, des bâtiments jointifs de hauteurs sensiblement égales peuvent être édifiés sur des fonds voisins.

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

## **ARTICLE A 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

Néant.

## **ARTICLE A 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sous réserve du respect des prescriptions des Plans de Prévention des Risques :

- l'emprise au sol des bâtiments n'est pas réglementée.
- les serres agricoles susceptibles d'être autorisées ne pourront couvrir une emprise supérieure à 60 % de l'unité foncière concernée par la demande d'autorisation.

## **ARTICLE A 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 1. Définition de la hauteur :

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

### 2. Hauteur absolue

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

- 9,00 m hors tout pour les habitations autorisées
- 13,00 m hors tout pour les bâtiments d'exploitation.

b) Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

## **ARTICLE A 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...

Le recours à des matériaux et des mises en oeuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

Les projets peuvent :

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent :

\* **utiliser les solutions de base énumérées ci-dessous** (1. Solutions de base)

**ou bien**

\* **proposer des solutions originales d'architecture contemporaines** justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet.....

### 1. Solutions de base

- **Façades** : Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme du nuancier disponible en Mairie. Les couleurs violentes ou criardes sont interdites. Les faux matériaux tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques sont interdits. L'utilisation du bois en façade est autorisée.

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



#### - Couvertures

Les toits sont obligatoirement couverts en tuile canal ou en tuile à emboîtement en terre cuite de teinte rouge (couvrant et courant), d'aspect classique traditionnel ou encore flammé ou vieilli et leurs pentes devront être composées entre 25 et 33 %. Cette disposition n'est pas applicable aux équipements publics.

Toutefois, les bâtiments d'exploitation présentant plus de 100m<sup>2</sup> minimum de toiture peuvent être recouverts en matériaux non traditionnels de teinte rouge exclusivement.

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

#### - Terrasses

Les toitures terrasses accessibles ou non sont admises pour les constructions et à condition que leur surface ne dépasse pas la moitié de la surface couverte de la construction.

#### 2. Clôtures

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

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

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

c) Une perméabilité minimale de 80% est exigée.

3. Climatiseurs : ils devront être, sauf impossibilité démontrée, encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci.

Rappel : Comme tous les travaux qui modifient l'aspect extérieur d'une construction, l'installation de climatiseurs est soumise au régime de déclaration préalable de travaux.

4. Antennes paraboliques et hertziennes : elles seront, sauf impossibilité démontrée, dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public.

Rappel : Comme tous les travaux qui modifient l'aspect extérieur d'une construction, l'installation d'antennes - pour lesquelles la dimension du réflecteur est supérieure à 1 mètre ou si l'une de ses dimensions dépasse 4 mètres- est soumise au régime de déclaration préalable de travaux.

#### 5. Panneaux solaires :

- thermiques : ils seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture, sauf impératifs techniques de rendement solaire.

- photovoltaïques : ils sont également autorisés soit en surimposition (modules solaires photovoltaïques simplement fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière, garde-corps, allège...).

Rappel : Comme tous les travaux qui modifient l'aspect extérieur d'une construction, l'installation de panneaux solaires est soumise au régime de déclaration de travaux.

- Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité.....

### **ARTICLE A 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

### **ARTICLE A 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

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

## **VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE**

### **RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N**

#### **QUALIFICATION DE LA ZONE N**

Il s'agit d'une zone 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 et de son caractère d'espace naturel.

Elle comporte:

- deux secteurs Nep : station d'épuration existante & accueil d'une station d'épuration intercommunale.
- des secteurs Nh correspondant à des constructions existantes disséminées sur le territoire communal
- un secteur Nj destiné à accueillir des "jardins ouvriers"

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

- les prescriptions du Plan de Prévention des Risques en matière de risque inondation, crues torrentielles, mouvement de terrain, approuvé par arrêté Préfectoral du 24 septembre 2000

- les prescriptions du Plan de Prévention des Risques en matière de risque incendie de forêt, approuvé par arrêté préfectoral du 31 janvier 2007; les mesures de prévention générale édictées par l'arrêté préfectoral du 18 mars 2004 et les dispositions des arrêtés préfectoraux n° 2001/2903 du 20 août 2001 & n°752/2002 du 14 mars 2002 s'appliquent également.

- par le risque "sismique" pour lequel s'appliquent le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ainsi que le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite «à risque normal»

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

- par le classement sonore des infrastructures sonores (RD 618); les constructeurs ont donc l'obligation de prendre en compte le bruit engendré, par une protection phonique des constructions en fonction de leur exposition sonore.

- par la protection d'espaces boisés classés conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

- par la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice \* : ce repérage a une valeur informative et peut concerner plusieurs parcelles;

#### **ARTICLE N 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol précisées à l'article N2.

#### **ARTICLE N 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

1. Les projets d'aménagement (et notamment les constructions à usage d'habitation) doivent respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques approuvés.

2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics, les aménagements publics tels les parcours de santé, pistes cyclables.... , les constructions, agrandissements et aménagements, les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve, qu'ils soient liés à des équipements publics existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au PLU, ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.

3. Les infrastructures routières publiques ayant fait l'objet d'une réservation au PLU.

4. Les travaux et équipements nécessaires à l'entretien de la forêt à la défense contre l'incendie et à la protection contre les inondations.

5. Dans les secteurs Nep, les constructions, installations, aménagements, affouillements et exhaussements du sol exclusivement liés à la station d'épuration existante et à l'implantation de la nouvelle station d'épuration.

6. Dans les secteurs Nh, l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme et ainsi qu'une seule extension mesurée desdites constructions, dans la limite de 30% et d'un maximum de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher. Toutefois cet aménagement ainsi que cette extension restent soumis au respect des dispositions des Plans de Prévention des Risques approuvés; des conditions spécifiques peuvent notamment être applicables selon la localisation en zones rouge, bleue ou blanche.

7. Dans le secteur Nj : les "jardins ouvriers" et leurs installations notamment le stationnement des véhicules, les aires communes de compostage et de barbecue, à l'exception de toute habitation. Les abris de jardins sont autorisés dans la limite d'un abri par parcelle de jardin sans pouvoir excéder 4m<sup>2</sup> de superficie et 2,50m de hauteur; la partie pleine des éventuelles clôtures ne devra pas excéder 0,25m de haut.

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

Néant.

### **ARTICLE N 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

De manière générale, les réseaux doivent être établis en souterrain; des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques.

#### **1 - Eau potable**

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

1. Pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L. 2224-9 du Code général des collectivités territoriales L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation (article R.1321-1 du code de la santé publique) devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

2. Pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public , d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau prise en application de l'article L.1321-7 du Code de la santé publique .

3. Pour les autres bâtiments publics, l'obtention d'une déclaration d'utilité publique au titre de l'article L215-13 du code de l'environnement et de l'article L.1321-2 du Code de la santé publique concernant:

-les travaux de dérivation des eaux

-l'instauration des périmètres de protection

-l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau au public prise en application du code de la Santé publique et notamment de l'article L.1321-7.

Tout prélèvement, puits, forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit être déclaré en Mairie (article .L.2224-9 du Code général des collectivités territoriales).

#### **2 - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle, toute occupation ou utilisation du sol si elle ne peut être raccordé au dispositif d'assainissement collectif doit être équipée d'un dispositif d'assainissement noncollectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur sous le contrôle de la commune

#### **3 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs réglementaires adaptés à l'opération et au terrain, et ce, notamment pour les serres agricoles.

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

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

#### **4 - Prélèvements non domestiques**

- Toute demande de prélèvement "non domestique" (+ de 1 000m<sup>3</sup>/an) sera soumise au préalable à une procédure de déclaration ou d'autorisation selon le milieu et les quantités prélevées.

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

Dans l'hypothèse d'une alimentation en eau et d'un assainissement autonome, la superficie minimale des terrains permettra :

- d'observer une distance minimale de 35,00m non aedificandi entre le forage et le dispositif d'assainissement
- de respecter les prescriptions techniques en terme d'assainissement autonome.

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

Néant.

#### **ARTICLE N 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Néant.

#### **ARTICLE N 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

Néant

#### **ARTICLE N 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant - sauf prescriptions spécifiques des Plans de Prévention des Risques.

#### **ARTICLE N 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- En secteurs Nep, la hauteur des constructions ne peut excéder 9 m.
- En secteurs Nh, la hauteur de l'extension doit respecter la hauteur de la construction existante

#### **ARTICLE N 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...

Le recours à des matériaux et des mises en oeuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. Les projets peuvent proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiée par l'analyse du site et le contexte du projet.

1. Climatiseurs : ils devront être, sauf impossibilité démontrée, encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci.

Rappel : Comme tous les travaux qui modifient l'aspect extérieur d'une construction, l'installation de climatiseurs est soumise au régime de déclaration préalable de travaux.

2. Antennes paraboliques et hertziennes : elles seront, sauf impossibilité démontrée, dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public.

Rappel : Comme tous les travaux qui modifient l'aspect extérieur d'une construction, l'installation d'antennes - pour lesquelles la dimension du réflecteur est supérieure à 1 mètre ou si l'une de ses dimensions dépasse 4 mètres- est soumise au régime de déclaration préalable de travaux.

### 3. Panneaux solaires :

- thermiques : ils seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture, sauf impératifs techniques de rendement solaire.

- photovoltaïques : ils sont également autorisés soit en surimposition (modules solaires photovoltaïques simplement fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière, garde-corps, allège...).

Rappel : Comme tous les travaux qui modifient l'aspect extérieur d'une construction, l'installation de panneaux solaires est soumise au régime de déclaration de travaux.

- Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité.....

### **ARTICLE N 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

### **ARTICLE N 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

En secteur Nep, le projet de nouvelle station d'épuration devra proposer un traitement paysager permettant de masquer les constructions et installations de la station d'épuration, un accompagnement végétal spécifique sera nécessaire sur la base de la valorisation de la palette végétale locale.

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