



# Plan Local d'Urbanisme

Commune de  
**MOURS  
ST-EUSÈBE**

*Prescription : 16 décembre 2015*

*Arrêt : 19 décembre 2017*

*Approbation : 4 septembre 2018*

*Modification 1 : 15 septembre 2020*

## 3. Règlement *(pièce écrite)*



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère  
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61  
Courriel : [contact@beaur.fr](mailto:contact@beaur.fr) - Site : [www.beaur.fr](http://www.beaur.fr)

5.19.131  
Sept.  
2020

# SOMMAIRE

<i>NOTICE D'UTILISATION</i>	<i>2</i>
<i>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</i>	<i>4</i>
<i>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS À RISQUES</i>	<i>9</i>
<i>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</i>	<i>14</i>
<i>ZONE UA</i>	<i>15</i>
<i>ZONE UD</i>	<i>23</i>
<i>ZONE UJ</i>	<i>29</i>
<i>ZONE UL</i>	<i>33</i>
<i>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</i>	<i>36</i>
<i>ZONE AUo</i>	<i>37</i>
<i>ZONE AUf</i>	<i>43</i>
<i>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</i>	<i>44</i>
<i>ZONE A</i>	<i>45</i>
<i>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES</i>	<i>52</i>
<i>ZONE N</i>	<i>53</i>
<i>TITRE VI - DEFINITIONS</i>	<i>59</i>
<i>TITRE VII - ANNEXES</i>	<i>64</i>
<i>Annexe 1 : Espaces boisés classés</i>	<i>65</i>
<i>Annexe 2 : Emplacements réservés</i>	<i>66</i>

# NOTICE D'UTILISATION

## QUE DETERMINE LE RÈGLEMENT DU P.L.U. ?

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique.

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. A ces fins, Le règlement délimite graphiquement les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Le titre I du règlement écrit du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situe les "travaux concernant les constructions existantes".

Le titre II détermine les prescriptions qui s'appliquent dans les secteurs soumis à des risques.

Les titres III, IV, V et VI déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières.

## COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

- 1 Consulter les dispositions générales (titre I) qui s'appliquent à toutes les zones.
- 2 Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres UA, UD, UDa, UDb, UJ, UL, AUo, AUf, A, Ap, Aps, N et NL).
- 3 Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
  - UA pour UA,
  - UD pour UD, UDa, UDb et UD,
  - UJ pour UJ,
  - UL pour UL,
  - AUo pour AUo1, AUo2, AUo3 et AUo4,
  - AUf pour AUf,
  - A pour A, Ap et Aps,
  - N pour N et NL.
- 4 Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par **des prescriptions qui ne sont pas exclusives les unes des autres**. Les limites qu'elles déterminent ont donc un effet cumulatif et **il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes**.
- 5 Pour chacune des zones, le règlement peut fixer des règles concernant :

### **I- L'affectation des sols et la destination des constructions :**

I.1- **en interdisant** certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités, les constructions ayant certaines destinations ou sous-destination ;

I.2- **en soumettant à conditions particulières** certains types d'activité ou les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations ;

I.3- en prévoyant des règles favorisant la mixité sociale et fonctionnelle ;

### **II- Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères :**

II.1- **volumétrie et d'implantation des constructions ;**

II.2- qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;

II.3- traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ;

II.4- stationnement

**III- Les équipements et réseaux :**

III.1- Desserte par les voies publiques ou privées ;

III.2- Desserte par les réseaux ;

- 6 **Pour une bonne compréhension du texte**, les définitions des termes techniques sont données en annexe ainsi que des indications sur le permis de construire.
- 7 **Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U. :
- Les documents graphiques du règlement du P.L.U. qui mentionnent d'autres dispositions telles que les Emplacements Réservés, les espaces protégés, les secteurs réservés pour des programmes de logements .... etc ...
  - Les Orientations d'Aménagement et de programmation qui définissent notamment les principes d'aménagement et d'urbanisme des secteurs concernés.
  - L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.

# TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles R 151-9 à R 151-50 du code de l'urbanisme.

## 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **MOURS-ST-EUSÈBE**.

## 2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

- 1 Les dispositions des articles R 111-2, 111-4, 111-26 et 111-27 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

<i>Article R 111-2</i>	refus ou prescriptions spéciales pour les projets de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
<i>Article R 111-4</i>	refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
<i>Article R 111-26</i>	prescriptions spéciales si le projet est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
<i>Article R 111-27</i>	refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 2 Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier P.L.U.),
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

- 3 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

- 4 Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

## 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement graphique du P.L.U. partage le territoire de la commune en quatre catégories de zones :

- 1) Les zones urbaines dites "**zones U**", dans lesquelles peuvent être classés les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- 2) Les zones à urbaniser dites "**zones AU**", dans lesquelles peuvent être classés les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

- 3) Les zones agricoles dites " **zones A** ", dans lesquelles peuvent être classés les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- 4) Les zones naturelles et forestières dites " **zones N** ", dans lesquelles peuvent être classés les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues..

#### 4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

> Destinations et sous-destinations de constructions :

5 Destinations	20 Sous-destinations :
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, Exploitation forestière
Habitation	Logement Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Hébergement hôtelier et touristique, Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, Salles d'art et de spectacles, Équipements sportifs, Autres équipements recevant du public ;
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie, Entrepôt, Bureau, Centre de congrès et d'exposition.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

> Travaux, installations et aménagements :

- les clôtures
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- • aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - golf
  - terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés

- parcs d'attractions,
- aires de stationnement ouvertes au public,
- dépôts de véhicules,
- garages collectifs de caravanes,
- affouillements et exhaussements de sol,
- les carrières,
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements,

Il faut ajouter à cela les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction et changement de destination).

## 5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

---

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Cf. article L 152-3 du code de l'urbanisme). En outre, ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L.152-4, L.152-5 et L.152-6 du code de l'urbanisme.

## 6 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

---

L'aménagement ou l'extension des constructions autorisées dans chaque zone est de droit dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

## 7 - RAPPELS

---

1. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique, en application des articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir, à l'exception de celles situées dans le périmètre de protection d'un monument historique (conformément aux articles R 421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme).

## 8 – ELEMENTS IDENTIFIES EN APPLICATION DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 POUR LEUR INTERÊT PATRIMONIAL ET/OU PAYSAGER ET/OU ECOLOGIQUE

---

Il s'agit des éléments du patrimoine architectural et paysager repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-19 d'une part (bâtiments et ensembles bâtis, parcs, espaces verts urbains et arbres remarquables) et d'autre part des éléments d'intérêt écologiques repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 (pelouses sèches, haies).

Tous travaux ayant pour effet de modifier un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable et les prescriptions suivantes s'appliquent :

- Parcs, espaces verts urbains : ils doivent conserver leur caractère d'espace vert. Les arbres de haute tige éventuellement abattus sont compensés par des arbres équivalents. Aucune construction n'y est autorisée.
- Arbres remarquables : ils doivent être préservés, sauf en cas de risque sanitaire ou de sécurité des personnes ou des biens.



- Pelouses sèches : elles doivent être préservées de tout aménagement risquant d'entraîner leur fermeture : toute artificialisation du sol ou plantation d'essences arborées y sont interdites.
- Haies : leur caractère boisé est à préserver. Les plantations doivent se faire en recourant aux espèces existantes sur le site ou espèces locales. Les coupes et abattages sont autorisés pour les motifs suivants :
  - en cas de risque sanitaire ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
  - pour l'entretien des berges des cours d'eau et la gestion des risques.
  - pour permettre l'aménagement de sentiers ou chemins piétonniers.
- Bâtiments et ensemble bâtis : toute intervention sur ces derniers devra respecter leurs caractéristiques architecturales. Leur démolition sera soumise à permis de démolir.

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS À RISQUES**

## I – RISQUES D'INONDATION LIÉS À LA SAVASSE

Une étude hydraulique réalisée en 2012 par Hydrétudes a permis de déterminer l'emprise des zones inondables et l'aléa sur la Savasse.

Les zones soumises au risque d'inondation définies par cette étude sont reportées sur le règlement graphique du PLU sous la forme de trames spécifiques correspondant à une zone rouge inconstructible différenciée en trois secteurs R1 (aléa fort), R2 (aléa moyen) et R3 (aléa faible), une zone bleue et la bande de sécurité des digues.

Dans ces secteurs, la cote de référence retenue sera définie par la DDT au moment de l'instruction de la demande. La cote de référence est fixée de la manière suivante :

- 0,70 m en aléa faible,
- 1,20 m en aléa moyen,
- 2,30 m en aléa fort.

Dans les secteurs concernés par ces risques, les prescriptions suivantes s'appliquent **en plus** du règlement de chaque zone du P.L.U.

### ***DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFÉRENTS SECTEURS DE LA ZONE INONDABLE :***

Dans tous les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant le champ d'inondation sont strictement interdits :

- la création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise, notamment ceux nécessaires à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public,
- la création de sous-sol,
- la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

### ***DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE ROUGE, SECTEURS R1, R2 et R3 et BANDE DE SECURITE DES DIGUES :***

Dans les secteurs R1, R2 et R3 et la bande de sécurité des digues, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous et à condition :

- qu'elles soient autorisées dans le règlement de la zone concernée.
- qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux,
- qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets,
- qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues,

**Sous réserve de ces conditions peuvent être autorisés en secteurs R1, R2, R3 et la bande de sécurité des digues :**

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants.
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- L'extension au sol des constructions à usage :
  - d'habitation aux conditions suivantes :
    - sans création de nouveau logement,
    - l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m<sup>2</sup>,
    - l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable.
  - professionnel (artisanal, agricole et industriel), nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :

- l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
- le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
- d'ERP (Établissement Recevant du Public) quel que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :
  - l'extension ne peut excéder 10% de l'emprise au sol initiale,
  - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
  - elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.
- La surélévation des constructions existantes à usage :
  - d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
  - professionnel (artisanal, agricole et industriel), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
  - d'ERP quel que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6 m<sup>2</sup>. Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront disposés hors d'eau.
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe-line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

**Peuvent être autorisés uniquement en secteur R3 :**

- La création de bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière existante, autres que les bâtiments d'habitations ou ceux destinés à l'élevage, si aucune autre solution alternative n'est raisonnablement envisageable ailleurs.
- Le changement de destination des locaux au-dessus de la cote de référence pour l'aménagement de locaux liés et nécessaires à l'activité agricole. Si le changement de destination conduit à créer ou à étendre un ERP lié à l'activité agricole, seuls les ERP de 5ème catégorie hors R, U et J seront autorisés.

**DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE BLEUE B :**

Dans le secteur B, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous et à condition :

- qu'elles soient autorisées dans le règlement de la zone concernée.
- qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux,
- qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets,
- qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues,

**Sous réserve de ces conditions peuvent être autorisés en secteur B :**

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants.
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- La création de constructions à usage :
  - d'habitation,
  - d'ERP (Établissement Recevant du Public) de 4<sup>ème</sup> ou 5<sup>ème</sup> catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J,
  - professionnel (artisanal, agricole hors élevage et industriel).
  - L'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
    - d'habitation
    - professionnel (artisanal, agricole et industriel). S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge.
    - d'ERP (Établissement Recevant du Public) de 4<sup>ème</sup> ou 5<sup>ème</sup> catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge.
    - d'ERP (Établissement Recevant du Public) de 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup>, ou 3<sup>ème</sup> catégorie, quel que soit le type et de 4<sup>ème</sup> ou 5<sup>ème</sup> catégorie, de types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J aux conditions suivantes :
      - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
      - elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6 m<sup>2</sup>. Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront, si possible, disposés hors d'eau.
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol.
- La poursuite des activités autorisées avant la date d'approbation du présent PLU.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe-line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine

permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.

- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- La création de parkings et aires de stationnement ouverts au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative en dehors de la zone inondable n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES R1, R2, R, et B :**

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.) au-dessus de la cote de référence, soit à :
  - 2,30<sup>1</sup> m pour le secteur R1
  - 1,20 m pour le secteur R2
  - 0,70 m pour le secteur R3

*Nota 1 : La hauteur de 2,30 m correspond à la hauteur d'un premier étage, cela ne signifie pas que dans ces secteurs la hauteur d'eau atteint 2,30 m.*

- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>.

#### **DISPOSITIONS CONCERNANT LES TALWEGS, VALLATS, RUISSEAUX ET RAVINS :**

*Il s'agit des cours d'eau représentés en trait plein ou pointillé sur les cartes IGN 1/25000 ou indiqués sur le fond cadastral (ravins ou fossés).*

Dans une bande de 20 m de part et d'autre de l'axe des talwegs, vallats, ruisseaux et ravins (pour limiter les risques liés à l'érosion des berges) :

- interdiction d'implanter de nouvelles constructions, en dehors de garages (à condition qu'ils soient autorisés dans la zone concernée) dont la surface sera limitée à 20 m<sup>2</sup> (et ;
- autorisation d'extensions limitées (20 m<sup>2</sup>) des constructions existantes (à condition qu'ils soient autorisés dans la zone concernée) : la cote du 1<sup>er</sup> plancher utile sera déterminé en fonction des caractéristiques hydrauliques des cours d'eau, de la topographie et de la géologie locales ;

## **II – RISQUE SISMIQUE**

La commune de MOURS-ST-EUSÈBE est située en zone de sismicité 3 (modérée) selon le décret du 22 octobre 2010.

Des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite "à risque normal" situés dans les zones de sismicité 2, 3, 4 et 5.

Des mesures préventives spécifiques doivent en outre être appliquées aux bâtiments, équipements et installations de catégorie IV pour garantir la continuité de leur fonctionnement en cas de séisme.

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# ZONE UA

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine qui correspond au cœur de village historique.

Cette zone a une vocation mixte d'habitat, d'équipements collectifs, de commerces et d'activités de services non nuisantes.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UA, sauf stipulations contraires.

### I- Affectation des sols et destination des constructions

#### I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
  - d'exploitation agricole et forestière
  - d'industrie
  - d'entrepôt
  - de commerce de gros.
- Les activités présentant des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées autres que celles mentionnées au paragraphe I.2.
- Les dépôts de véhicules ou de matériaux.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés.
- Les parcs d'attraction.
- Les éoliennes et les antennes relais de radio télécommunication.

#### I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, à condition que le bâtiment soit de type traditionnel (maçonnerie enduite ou bardage bois) et que l'activité ne présente pas de nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition d'être liées à des activités de commerce ou de services ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction ou un aménagement autorisé.
- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.



## **II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

*Les règles concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent en tout point de la construction (les débords de toit, balcons ou autres ouvrages en saillie, sont notamment à prendre en compte).*

### **II.1- Volumétrie et implantation des constructions**

- Dans une bande de 15 m comptée à partir de l'alignement actuel ou futur des emprises publiques, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur, SAUF :
  - pour l'aménagement, la reconstruction et l'extension d'un volume existant ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas aggraver le non-respect.
  - pour des raisons de sécurité aux abords de la voie publique, dans ce cas un recul minimum d'1 m sera imposé.
- Dans une bande de 15 m comptée à partir de l'alignement actuel ou futur des emprises publiques, les constructions doivent être implantées d'une limite séparative à l'autre, SAUF :
  - si les limites séparatives sont éloignées de plus de 14m, la construction peut être implantée sur une seule des deux limites. Dans ce cas la distance par rapport à la limite sur laquelle elle n'est pas implantée doit être au moins égale à 3 m.
- Au-delà de la bande de 15 m précitée, les constructions doivent être implantées :
  - soit en limite séparative,
  - soit en recul des limites séparatives : la distance par rapport aux limites doit être au moins égale à 3 m.
- Les règles de recul par rapport aux limites séparatives peuvent ne pas s'appliquer pour l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant implanté en recul et ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; Dans ce cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative
- Les bassins des piscines et les constructions semi-enterrées d'une hauteur maximum de 0,30 m (hauteur au sommet mesurée à partir du terrain naturel avant travaux) doivent être implantés à au moins 1 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et à au moins 1 m par rapport aux limites séparatives.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.
- La hauteur des constructions est limitée à 12 m au sommet et 9 m à l'égout du toit en tout point du bâtiment. Toutefois l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant dépassant cette hauteur sont admis, à condition de ne pas augmenter la hauteur après travaux. *La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux. Les éléments discontinus de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.*

### **II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Règles alternatives pour adapter la règle au contexte en lien avec les bâtiments contigus :**

La règle d'implantation à l'alignement définie au chapitre précédent II.1 peut ne pas être appliquée pour un projet de construction en continuité d'une construction voisine, elle-même en retrait, à condition de s'implanter avec le même retrait.

**Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :**

#### **Aspect général :**

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du contexte environnant (constructions, organisation, paysages urbains, agricoles ou naturels, ...).

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : aspect chalet de montagne, architecture d'inspiration espagnole ou basque, ...).

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant, en référence à l'architecture traditionnelle, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

Les bâtiments annexes (garages, remises, préaux, locaux techniques...) seront construits comme les corps principaux du bâti et devront, par leur épannelage\* et l'orientation des couvertures, être en harmonie avec eux.

#### Formes urbaines, volumes :

En ordre continu avec les bâtiments existants, la continuité de formes, de volumes, de lignes, et si possible de matériaux sera recherchée pour les façades sur rue.

#### Couvertures, toitures, accessoires :

##### 1- Toitures des constructions anciennes ou neuves de parti architectural traditionnel

- Pour les constructions situées en bordure des voies publiques, les faitages principaux doivent être parallèles aux voies publiques ainsi que les égouts de bas de pentes.

En angle de rues, les toitures seront réalisées à croupes et arêtières.

- Le matériau de couverture est de type tuiles de terre cuite (en neuf comme en rénovation). La couleur des tuiles sera aussi proche que possible de celle des tuiles anciennes traditionnelles. Pour les constructions nouvelles, les tuiles de couleur noire, gris, anthracite et dérivés sont proscrites. Toutefois, en cas d'extension d'un bâtiment existant couvert de tuiles noires, grises ou anthracite, cette extension devra être en harmonie avec l'existant.
- La pente des toits est comprise entre 28% et 35% (sauf pour les annexes et vérandas).
- Les bas de pente peuvent être :
  - à génoises (2 à 4 rangs selon le cas),
  - à corniche,
  - à passées de type bois.

Les tuiles d'égout reposeront directement sur la génoise ou la corniche ; aucune surépaisseur entre le couronnement de murs et la couverture ne sera admise.

- Les rives seront constituées d'une rangée simple ou double de tuiles canal de couvert, en léger débord, sans « goutte d'eau » maçonnerie.
- Les souches de cheminée devront être bien implantées et maçonneries. Elles seront placées au plus près possible des faitages, jamais en bas de pente. La couverture des souches sera d'inspiration traditionnelle. Les H marines, ventilateurs en béton empilés et autres systèmes préfabriqués sont interdits. Les conduits de cheminées en saillie, en pignon comme en long pan en applique extérieure sur façades, sont interdits.
- Les accessoires et systèmes de collecte des eaux (abergements, chéneaux, descentes eaux pluviales) ne doivent pas avoir l'aspect de produits de synthèse, notamment brillants. Les abergements seront réalisés avec ces mêmes caractéristiques, ils devront être discrets et non brillants.
- Les solins seront recouverts par une moraine de maçonnerie identique à celle de la façade concernée.
- Les terrasses en toitures ne sont pas interdites, mais doivent respecter les règles de base suivantes :
  - elles ne doivent pas être situées en bas de pentes, surtout côté rue,
  - la proportion du "défoncé" par rapport à la surface du versant de toiture concerné ne devra pas excéder 15 à 30%,
  - elles doivent être perçues comme un puits de lumière ou une cour intérieure,
  - les surfaces de couvertures situées de part et d'autre du "défoncé", doivent avoir une largeur d'au moins deux mètres.

Dans tous les cas, le matériau de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

## 2- Panneaux solaires et photovoltaïques, verrières, châssis et fenêtre en toiture :

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture (dimensions, position),
- être parallèles au plan de la couverture concernée.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Les fenêtres de toiture ne doivent pas dépasser 1m<sup>2</sup> par unité de fenêtre et doivent être implantées dans la couverture avec un souci de composition.

## 3- Paraboles et climatiseurs :

Les paraboles et antennes de toit doivent être implantées sur le toit et, sauf contrainte technique, à proximité d'une souche de cheminée. Leur implantation en façade est interdite.

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

## Aspect extérieur des façades : ouvertures, couleurs et matériaux, menuiseries...

### 1- Ouvertures en façades :

Sur le bâti ancien, les ouvertures d'expression traditionnelle doivent être plus hautes que larges.

Sauf exception confirmée par un parti contemporain de qualité architecturale manifeste, les créations ou les modifications d'ouvertures qui ne respectent pas les proportions et l'esprit des façades traditionnelles ne sont pas acceptées.

- Pour les fenêtres d'étages courants, le rapport moyen entre la hauteur et la largeur du percement se situe entre 1,4 et 1,6 maximum.
- En façade, les dimensions et proportions des ouvertures décroissent du bas vers le haut.
- Pour les châssis à 1 vantail, le rapport moyen peut avoisiner 1,2.
- Les ouvertures de type « canestrons » (dimensions maxi 50 cm) peuvent être carrées.
- Les portes-fenêtres en étage sans balcon sont proscrites.
- En cas de création les reprises en sous-œuvre de type « béton » ne devront pas rester apparentes.
- Toute obturation de baie existante qui posséderait un encadrement en pierres taillées est proscrite. Peut déroger à cette règle la fermeture qui s'imposerait pour des questions d'aménagement intérieur. Dans ce cas, l'obturation en façade sera effectuée en retrait des arêtes extérieures (10 à 15 cm) et par un fond enduit comme le reste de la façade.
- Les appuis extérieurs de fenêtre de type béton ou ciment sont proscrits. Les bandeaux ou corniches de pierres de taille en appui de fenêtre existants ou entre deux niveaux d'étages seront impérativement conservés.
- A l'exception du cas des grandes ouvertures (portail en rez-de-chaussée) la création de linteaux en bois pleins ou plaqués est proscrite.

Des créations d'ouvertures d'expression contemporaine (ensembles vitrés, grand châssis, verrières, ...) sont autorisées à condition que leur architecture soit en harmonie avec le bâti existant.

### 2- Verrières en façades/vérandas :

Les verrières de façades (ensembles vitrés dans le plan de la façade ou en retrait) sont autorisées à condition que leur architecture soit cohérente et en harmonie avec le bâti existant traditionnel. La structure (huisseries, cadres, châssis) devra être de type métal, aluminium ou bois. Les menuiseries en matière synthétique sont proscrites. La section des montants doit être aussi fine que possible.

La couleur des menuiseries sera en harmonie avec l'ensemble du contexte environnant.

Les vérandas ne doivent pas constituer des volumes rajoutés sur la construction initiale.

### 3- Enduits et couleurs de façade :

Tous les matériaux qui - de par leur nature et les usages locaux - sont destinés à être enduits, doivent l'être avec un mortier d'aspect traditionnel (maçonneries de pierres médiocres, briques de terre cuite creuses, parpaings d'agglomérés de béton, bétons grossiers, ...).

La réfection des enduits devra respecter la trame du parcellaire exprimée par les façades.

Les finitions de type « brut de projection » sont proscrites.

La finition dite « tête vue » pourra être exceptionnellement autorisée (façade à faux aplomb important, maçonnerie de remplissage appareillé, ...).

Les effets de soubassements peints ne sont pas proscrits à condition d'être en harmonie avec la façade.

Les maçonneries de pierres laissées apparentes (appareillages particuliers, pierres taillées destinées à être vues, éléments d'architecture et de modénature en pierres taillées et/ou sculptées) bénéficieront d'un traitement spécial décrit ci-après.

Les façades ou murs de clôture et soutènement en pierres vues et appareillées (assises et tailles régulières) ne seront pas recouvertes d'enduits. Le traitement des joints - en cas de besoin - sera réalisé au mortier de chaux, dans la même tonalité que celle de la pierre, à nu de façade (sans creux ni relief).

Les enduits de mortier, par leur ton et leur texture, devront respecter les couleurs traditionnelles ambiantes (molasse, pisé,...). Les badigeons traditionnels type badigeons à la chaux sont autorisés à condition que leur couleur soit en harmonie avec le contexte existant.

La couleur blanche et les enduits d'aspect plastifiant sont proscrits.

Sauf exception (ouvrages dits « de commande », murs appareillés, ...) la mise en apparence par « rejointoiement » des maçonneries de pierres « tout venant » est proscrite. Pour les constructions du centre bourg et faubourgs faisant apparaître des encadrements ou des éléments de modénature en pierres taillées et ouvragées, ceux-ci pourront être laissés apparents et restaurés voire même remplacés par des ouvrages neufs à l'identique. Dans ce dernier cas, ils ne pourront être qu'en pierres adéquates (calcaire, calcaire gréseux, ou molasses).

Les arrêts de l'enduit au droit de ces éléments de pierre devront être parfaitement rectilignes (horizontaux et verticaux), sans surépaisseur.

Toute application de peinture sur ces éléments de pierre est interdite.

Pour les constructions d'architecture contemporaine ou bioclimatique, les couleurs des façades devront être en harmonie avec le contexte environnant.

### 4- Menuiseries extérieures :

Toutes les menuiseries extérieures seront de type bois ou métal peints ou PVC, et devront être particulièrement bien adaptées aux ouvertures.

Les portes d'entrée qui seraient d'essence particulière (noyer, chêne, châtaignier) peuvent être non peintes ou traitées par un produit n'altérant ni la nature ni la teinte d'origine du bois.

Les couleurs sont à choisir dans la gamme des tons et couleurs traditionnels (gamme de gris, gris vert, gris bleu, couleurs pastel, grès et molasse, blanc).

- Pour les fenêtres à 2 vantaux, les volumes vitrés pourront être divisés « à la provençale » (3 à 4 carreaux par vantail, plus hauts que larges ou carrés).
- Les volets bois seront à lames larges verticales, à lames contrariées ou encore à caissons (cadre, traverses et lames verticales). Ils se rabattent en façade et peuvent être ajourés (tout ou partie, à l'horizontale).
- Les menuiseries de châssis à un vantail ou situées dans des baies à meneaux ou trumeaux pourront être à plein vitrage sans petits bois de subdivision.
- Les fenêtres à meneaux et trumeaux ne doivent pas être pourvues de volets extérieurs.

### 5- Balcons et ferronneries :

Ils ne doivent pas constituer une dominante dans la composition de la façade.

- Les saillies ne pourront pas excéder 80 cm de profondeur par rapport au nu du mur porteur.
- Les trop grands développés de balcons en dehors du volume du bâtiment sont proscrits.

Les garde-corps de balcons en maçonnerie (pleins ou claustras, de type bois ou encore compositions mixtes) sont proscrits. Ils sont constitués par des ouvrages métalliques peints sobres et inspirés des traditions locales.

Les garde-corps galbés ou faisant toute autre saillie sont proscrits.

Les grilles de défense seront en métal peint, barreaudage simple de section appropriée, dans un plan vertical.

Les marquises d'inspiration 19ème siècle (ossature métallique, vitrage transparent) doivent être en harmonie avec la façade.

#### 6- Auvents :

Les auvents sur porte d'entrée ou de garage ou encore sur balcons, charpentés et couverts en tuiles sont proscrits.

Des ouvrages plus légers (treille, verre et métal par exemple) inspirés de la tradition sont autorisés s'ils sont bien intégrés.

#### 7- Accessoires divers :

En règle générale les coffrets de comptage des concessionnaires publics ou privés doivent être encastrés (murs de façade, murs de clôture...). Les câbleries de ces dispositifs devront obligatoirement suivre le dessous des bas de pentes ou de rives rampantes des toitures. Verticalement, elles seront autant que possible implantées au plus près des descentes d'eaux pluviales.

#### 8- Façades commerciales :

Les créations ou réaménagements de devantures commerciales en rez-de-chaussée doivent respecter l'esprit de l'architecture du bâtiment concerné et ses ordonnancements.

Les vitrines devront être en retrait de 20 cm minimum du nu de la façade. Les menuiseries de type alu naturel, argent, doré, bronze ou habillage de type croûte de bois... sont proscrites. Les devantures en bois, à l'ancienne, et dans le style 19ème/20ème sont autorisées.

#### Clôtures :

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels existants seront conservés et doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

A l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, les clôtures doivent présenter un aspect homogène, et être constituées de murs maçonnés qui doivent être soit en pierres apparentes de pays avec le minimum de joints, soit enduits au mortier de type chaux naturelle.

Les couronnements de murs de clôtures seront conformes à la tradition :

- arases arrondies,
- couvertines en pierres plates en légère saillie.

Les clôtures à barreaux de fer plein, sur murs bahuts (d'inspiration XIXe), sont autorisées à condition d'être bien intégrées

Les portails et portillons seront de type bois ou métal, peints dans tous les cas,

A l'alignement des voies publiques, la hauteur totale des clôtures, ne doit pas dépasser 1,70 m, cette hauteur maximum est portée à 2 m en bordure de la R.D. 538. Lorsqu'il s'agit d'un mur de soubassement surmonté d'une grille, la hauteur de ce mur est limitée à 0,80 m avec un minimum de 0,20 m. Les clôtures sans soubassement sont interdites.

Ces limites ne s'appliquent pas à la réfection de murs de clôture existants dépassant cette hauteur.

#### Enseignes :

Les enseignes commerciales seront simples et en harmonie avec la façade concernée. Elles seront de préférence en drapeau ou peintes sur la façade. Elles seront positionnées en rez-de-chaussée, sans empiéter sur l'étage. Les lettres indépendantes pourront être autorisées. Les enseignes seront conformes à la réglementation en vigueur.

Les stores et bannes doivent être discrets ; sont proscrits :

- les caissons lumineux,
- les enseignes fluorescentes et de couleurs trop vives,
- les graphismes compliqués.

### II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige sauf contraintes techniques.
- Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions doivent être réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés de grande ampleur.
- Les plantations doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local, en limitant la part des essences à feuillage persistant.
- La haie uniforme, composée uniquement de cyprès, thuyas ou de lauriers-palmes, est déconseillée : les essences doivent être variées et celles à feuillage persistant doivent être minoritaires.
- Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre l'écoulement naturel des eaux de pluie.

#### Terrassements, implantation, chemins d'accès :

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel.

Sont interdits les exhaussements ou défoncés de sol, susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface ; et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai / remblai (terrain en pente manifeste),
- les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.

### II.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques et respecter les règles suivantes :

- une place de stationnement ou garage par logement et par hébergement neuf.
- une place de stationnement ou garage par logement et par hébergement créé ou rénové sur bâtiment existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

Le nombre d'espaces (clos ou non) de stationnement privés existants avant travaux devra être conservé.

## III- Équipements et réseaux

### III.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Ils doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès peut être interdit sur celle où il présenterait une gêne ou un risque pour la circulation.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

### III.2- Desserte par les réseaux :

Toute occupation du sol doit être raccordée :

- Au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire.
- Au réseau collectif d'assainissement aux conditions suivantes :
  - Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.
  - Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au collecteur par dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.
  - Les effluents qui, par leur nature ou leur composition ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.
- Aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :
  - Les réseaux électriques moyenne et basse tension doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.
  - Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain et devront intégrer un fourreau pour permettre un raccordement futur à la fibre optique.
  - Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs des constructions ou dans les clôtures.

#### Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou infiltrées directement dans le sol.

Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain ou d'être rejetées dans les écoulements naturels.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 641 du Code Civil) et doivent être conçus de manière à permettre une percolation naturelle en limitant l'imperméabilisation des sols.

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :
  - au milieu naturel chaque fois que possible,
  - sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

#### Gestion des déchets ménagers :

Les prescriptions relatives aux conditions de collecte des ordures ménagères fixées par le gestionnaire de ce service (Communauté d'agglomération) devront être respectées.

# ZONE UD

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine qui correspond aux extensions de l'urbanisation, elle est principalement caractérisée par un tissu urbain de type pavillonnaire.

Cette zone a une vocation mixte d'habitat, d'équipements collectifs et d'activités de services non nuisantes.

Elle comprend :

- un secteur UDa, correspondant aux quartiers non desservis par l'assainissement collectif.
- un secteur UDb, avec des dispositions spécifiques en matière d'accès et de desserte.
- un secteur UDc, réservé aux équipements et hébergements à vocation sanitaire et sociale.

La zone UD est concernée par **des secteurs de risques inondation**, dans lesquels s'appliquent, en plus des dispositions ci-après concernant la zone UD, les **prescriptions définies au titre II « Dispositions applicables aux zones de risques »** du présent règlement.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UD, sauf stipulations contraires.

### I- Affectation des sols et destination des constructions

#### I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
  - d'exploitation agricole et forestière
  - d'industrie autres que celles mentionnées au paragraphe I.2
  - d'entrepôt
  - de commerce de gros.
- Les activités présentant des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées autres que celles mentionnées au paragraphe I.2.
- Les dépôts de véhicules ou de matériaux.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés.
- Les parcs d'attraction.
- Les éoliennes et les antennes relais de radio télécommunication.

En outre, **dans le secteur UDc** sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées au paragraphe suivant I.2

**Dans les secteurs de risques inondation** s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au titre II du présent règlement.

#### I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

Dans l'ensemble de la zone UD, à l'exception du secteur UDc :

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, à condition que le bâtiment soit de type traditionnel (maçonnerie enduite ou bardage bois) et que l'activité ne présente pas de nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à destination d'industrie, à condition de ne pas augmenter les nuisances pour l'habitat.
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition d'être liées à des activités de commerce ou de services ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.



**Dans l'ensemble de la zone UD, y compris le secteur UD :**

- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction ou un aménagement autorisé.
- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

**Dans le secteur UD :**

- Les constructions à destination équipements d'intérêt collectif à vocation sanitaire ou sociale.
- Les constructions à destination d'hébergement à vocation sanitaire ou sociale.

**Dans les secteurs de risques inondation** s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au titre II du présent règlement.

**II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

*Les règles concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent en tout point de la construction (les débords de toit, balcons ou autres ouvrages en saillie, sont notamment à prendre en compte).*

**II.1- Volumétrie et implantation des constructions**

- Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places, SAUF :
  - par rapport aux voies internes d'une opération d'ensemble, où l'implantation des constructions pourra être différente ;
  - par rapport aux voies en impasse où l'implantation pourra être différente ;
  - pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas aggraver le non-respect ;
- Les constructions suivantes peuvent être implantées en limite séparative :
  - les constructions mitoyennes à condition de présenter des volumes et aspects équivalents ;
  - les constructions dont la hauteur sur limite n'excède pas 5 m et ne présentant pas d'ouverture sur la façade en limite séparative.
- Les autres constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives : la distance par rapport aux limites doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 m.
- Les bassins des piscines et les constructions semi-enterrées d'une hauteur maximum de 0,30 m (hauteur au sommet mesurée à partir du terrain naturel avant travaux) doivent être implantés à au moins 1 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places et à au moins 1 m par rapport aux limites séparatives.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, îlots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.
- Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des constructions est limitée à :
  - 12 m au sommet et 10 m à l'égout en tout point du bâtiment pour les constructions à usage d'habitation et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
  - 8 m au sommet pour les autres constructions.

Toutefois l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant dépassant ces hauteurs sont admis, à condition de ne pas augmenter la hauteur après travaux.

*La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction. Les éléments discontinus de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.*

## II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Règles alternatives pour adapter la règle au contexte en lien avec les bâtiments contigus :

Les règles d'implantation par rapport aux emprises publiques, définies au chapitre précédent II.1, peuvent ne pas être appliquées pour un projet de construction en continuité d'une construction voisine, elle-même ne respectant pas ces règles, à condition de s'implanter avec le même retrait.

### Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

#### Aspect général :

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du contexte environnant (constructions, organisation, paysages urbains, agricoles ou naturels, ...).

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : aspect chalet de montagne, architecture d'inspiration espagnole ou basque, ...).

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant, en référence à l'architecture traditionnelle, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

Les bâtiments annexes (garages, remises, préaux, locaux techniques...) seront construits comme les corps principaux du bâti et devront, par leur épannelage\* et l'orientation des couvertures, être en harmonie avec eux.

#### Formes urbaines, volumes :

En ordre continu avec les bâtiments existants, la continuité de formes, de volumes, de lignes, et si possible de matériaux sera recherchée pour les façades sur rue.

#### Couvertures, toitures, accessoires :

##### 1- Toitures des constructions anciennes ou neuves de parti architectural traditionnel

- Le matériau de couverture est de type tuiles de terre cuite (en neuf comme en rénovation), sauf pour les toits plats pour lesquels les couvertures métalliques sont admises.
- Le matériau de couverture est de type tuiles de terre cuite (en neuf comme en rénovation). La couleur des tuiles sera aussi proche que possible de celle des tuiles anciennes traditionnelles. Pour les constructions nouvelles, les tuiles de couleur noire, gris, anthracites et dérivés sont proscrites. Toutefois, en cas d'extension d'un bâtiment existant couvert de tuiles noires, grises ou anthracite, cette extension devra être en harmonie avec l'existant.
- La pente des toits ne pourra pas être supérieure à 35%. Les toits plats sont autorisés.
- Les terrasses en toitures ne sont pas interdites, mais doivent respecter les règles de base suivantes :
  - elles ne doivent pas être situées en bas de pentes, surtout côté rue,
  - la proportion du "défoncé" par rapport à la surface du versant de toiture concerné ne devra pas excéder 15 à 30%,
  - elles doivent être perçues comme un puits de lumière ou une cour intérieure,
  - les surfaces de couvertures situées de part et d'autre du "défoncé", doivent avoir une largeur d'au moins deux mètres.
  - les dispositifs de collecte des eaux de toiture (solins, abergements, chenaux, descentes d'eaux pluviales, ...) ne doivent pas avoir l'aspect de produits de synthèse surtout s'ils sont brillants
  - les souches de cheminées seront toujours maçonnées. Elles seront placées au plus près possible des faîtages, jamais en bas de pente. La couverture des souches sera d'inspiration traditionnelle. Les H marines, ventilateurs en béton empilés et autres systèmes préfabriqués sont interdits. Les conduits de cheminées en saillie, en pignon comme en long pan, sur rue ou sur cours et jardins, sont interdits.

Dans tous les cas, le matériau de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

## 2- Panneaux solaires et photovoltaïques, verrières, châssis et fenêtre en toiture :

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture (dimensions, position),
- être parallèles au plan de la couverture concernée.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

## 3- Paraboles et climatiseurs :

Les paraboles et antennes de toit doivent être implantées sur le toit et, sauf contrainte technique, à proximité d'une souche de cheminée. Leur implantation en façade est interdite.

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

## Aspect extérieur des façades : ouvertures, couleurs et matériaux, menuiseries...

### 1- Ouvertures en façades :

Sur le bâti ancien, les ouvertures d'expression traditionnelle doivent être plus hautes que larges.

Des créations d'ouvertures d'expression contemporaine (ensembles vitrés, grand châssis, verrières, ...) sont autorisées à condition que leur architecture soit en harmonie avec le bâti existant.

### 2- Verrières en façades/vérandas :

Les verrières de façades (ensembles vitrés dans le plan de la façade ou en retrait) sont autorisées à condition que leur architecture soit cohérente et en harmonie avec le bâti existant traditionnel. La section des montants doit être aussi fine que possible et leur couleur discrète.

### 3- Enduits et couleurs de façade :

Tous les matériaux qui - de par leur nature et les usages locaux - sont destinés à être enduits, doivent l'être avec un mortier d'aspect traditionnel (maçonneries de pierres médiocres, briques de terre cuite creuses, parpaings d'agglomérés de béton, bétons grossiers, ...).

La couleur blanche et les enduits d'aspect plastifiant sont proscrits.

Pour les constructions d'architecture contemporaine ou bioclimatique, les couleurs des façades devront être en harmonie avec le contexte environnant.

### 4- Accessoires divers :

En règle générale les coffrets de comptage des concessionnaires publics ou privés doivent être encastrés (murs de façade, murs de clôture...). Les câbleries de ces dispositifs devront obligatoirement suivre le dessous des bas de pentes ou de rives rampantes des toitures. Verticalement, elles seront autant que possible implantées au plus près des descentes d'eaux pluviales.

## Clôtures :

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels existants seront conservés et doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Les clôtures qui ne sont pas obligatoires doivent présenter un aspect homogène à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.

Les clôtures neuves édifiées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique doivent respecter les prescriptions suivantes :

Sont interdits :

- les clôtures fantaisistes et compliquées ou composées de matériaux hétéroclites ou matériaux de synthèse (feronnerie de réemploi, roues de charrette...) ainsi que les clôtures en simples grillages (type grillage de poulaillers, ),
- les murs de clôtures avec des effets de maçonnerie en faux appareillages de pierre.

Les clôtures en barreaux de fer plein (inspirées du XIX<sup>e</sup> siècle) sont autorisées.

Les enduits sur maçonnerie seront "grattés fin" ou "talochés".

A l'alignement des voies publiques, la hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70 mètres, cette hauteur maximum est portée à 2 m en bordure de la R.D. 538.

Lorsqu'il s'agit d'un mur de soubassement surmonté d'une grille, la hauteur de ce mur est limitée à 0,80 m avec un minimum de 0,20 m. Les clôtures sans soubassement sont interdites.

Ces limites ne s'appliquent pas à la réfection de murs de clôture existants dépassant cette hauteur.

## **II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :**

- Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions seront réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés avec des essences adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...).
- En limite de parcelle, les plantations en clôture seront de préférence de type haies champêtres (halliers), arbres et arbustes d'essences locales panachées, caduques, et en cohérence s'il y a lieu avec les orientations d'aménagement.
- Pour les constructions situées en bordure des massifs boisés, il est fait obligation de débroussaillage et d'entretien des espaces dans un périmètre de 50 mètres autour des constructions.
- au moins 15 % de l'unité foncière support du projet doit être constituée de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.
- les clôtures doivent être conçues de manière à permettre l'écoulement naturel des eaux pluviales.
- Implantation, terrassements, chemins d'accès : Les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel. Sont interdits les exhaussements ou défoncés de sol, susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface ; et notamment :
  - les effets de buttes en terre de rapport,
  - la création de plates-formes en déblai / remblai (terrain en pente manifeste),
  - les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.

## **II.4- Stationnement :**

Le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques selon les règles suivantes :

- deux places de stationnement non closes ou en garage par logement et par hébergement (en dehors du trapèze de dégagement devant l'entrée).
- pour les logements locatifs sociaux cette obligation est réduite à une place de stationnement par logement et par hébergement.

## **III- Équipements et réseaux**

### **III.1- Desserte par les voies publiques ou privées :**

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Ils doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès peut être interdit sur celle où il présenterait une gêne ou un risque pour la circulation.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Dans le secteur UDb, un seul accès sera aménagé à partir de la rue de Chalaire pour desservir l'ensemble de ce secteur.

Les accès doivent être aménagés de manière à laisser un trapèze de dégagement non clos pour deux véhicules, devant l'entrée, en dehors de la voie publique (sauf cas d'impossibilité technique). Les trapèzes de dégagement existants doivent être conservés.

### III.2- Desserte par les réseaux :

**Toute occupation du sol doit être raccordée :**

- au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire.
- au réseau collectif d'assainissement aux conditions suivantes :
  - Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.
  - Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au collecteur par dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.
  - Les effluents qui, par leur nature ou leur composition ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

**En secteur UDa, en l'absence de réseau collectif d'assainissement,** les eaux usées doivent être traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.

- aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :
  - Les réseaux électriques moyenne et basse tension doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.
  - Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain et devront intégrer un fourreau pour permettre un raccordement futur à la fibre optique.
  - Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs des constructions ou dans les clôtures.

### Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :
  - au milieu naturel chaque fois que possible,
  - sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

### Gestion des déchets ménagers :

Les prescriptions relatives aux conditions de collecte des ordures ménagères fixées par le gestionnaire de ce service (Communauté d'agglomération) devront être respectées.

# ZONE UJ

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine à vocation d'activités économiques des quartiers des Revols et de Devienne. Cette zone est destinée à recevoir des constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UJ, sauf stipulations contraires.

### I- Affectation des sols et destination des constructions

#### I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
  - d'exploitation agricole et forestière
  - d'habitation
- Les carrières.
- Les dépôts de véhicules usagés.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés.
- Les éoliennes.

#### I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction ou un aménagement autorisé.

### II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

*Les règles concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent en tout point de la construction (les débords de toit, balcons ou autres ouvrages en saillie, sont notamment à prendre en compte).*

#### II.1- Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3 m de l'alignement actuel ou futur des emprises publiques,  
SAUF : pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver le non-respect ;
- Les constructions peuvent être implantées :
  - en limite séparative, si celle-ci ne constitue pas une limite de zone UJ ;
  - en recul des limites séparatives (obligatoire pour les limites constituant une limite de zone UJ) : à une distance au moins égale à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.
- La hauteur des constructions est limitée à 10 m à l'égout du toit en tout point du bâtiment. Toutefois l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant dépassant cette hauteur sont admis, à condition de ne pas augmenter la hauteur après travaux. *La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction. Les éléments discontinus de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.*
- L'emprise au sol des bâtiments d'activités doit être au minimum égale à 20% de la surface totale du terrain, sauf pour les activités nécessitant une surface de stockage extérieur significative.

## II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

#### Aspect général :

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du contexte environnant (constructions, organisation, paysages urbains, agricoles ou naturels, ...).

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : aspect chalet de montagne, architecture d'inspiration espagnole ou basque, ...).

#### Aspect extérieur des bâtiments (volumétrie, matériaux couleurs...) :

Les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) doivent être encouragés (toitures plates, acrotères, panneaux solaires et photovoltaïques...).

Les bâtiments annexes (bâtiments de stockage, bureaux...) doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux.

Sont interdits l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment...) ainsi que l'aspect brillant des bardages métalliques.

#### Couvertures, toitures, accessoires :

Dans tous les cas, le matériau de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

#### Capteurs solaires, verrières et châssis en toiture :

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture (dimensions, position),
- être parallèles au plan de la couverture concernée.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

#### Climatiseurs :

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique.

#### Clôtures :

Les clôtures fantaisistes et compliquées ou composées de matériaux hétéroclites ou matériaux de synthèse (ferronnerie de réemploi, roues de charrette...) ainsi que les clôtures en simples grillages (type grillage de poulaillers, ...) sont interdites.

Lorsque la clôture est constituée d'une grille, celle-ci doit être composée de panneaux rigides à mailles soudées et laquées et être implanté sur un soubassement d'au moins 0,20 m.

Les murets de soubassement des clôtures, ainsi que les murs pleins de clôtures constitués de matériaux devant être enduits, doivent être enduits sur leurs 2 faces sans délai après leur réalisation.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

## II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Les aires de dépôts ou de stockage à l'air libre doivent être aménagées de manière à ne pas être visibles depuis les voies ouvertes à la circulation publique.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 120 m<sup>2</sup> de places de stationnement.
- Les limites des terrains affectés à des aires de stockage ou de dépôts doivent être plantées de haies vives.
- L'espace compris entre l'alignement des voies et les reculs imposés aux bâtiments sera entretenu et au minimum végétalisé,
- Les clôtures pourront être doublées par une haie vive d'essences champêtres ou forestières.

- En limite de zone, sauf en bordure du chemin de Devienne, des plantations d'arbres à haute tige doivent être réalisées.
- au moins 10% de l'unité foncière support du projet doit être constitué de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.
- les plantations doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local en limitant la part des essences à feuillage persistant.
- la haie uniforme, composée uniquement de cyprès, thuyas ou de lauriers-palmes, est déconseillée : les essences doivent être variées et celles à feuillage persistant doivent être minoritaires.
- les clôtures doivent être conçues de manière à permettre l'écoulement naturel des eaux pluviales.
- Implantation : D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel.

## II.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les activités économiques, le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet et il sera au minimum de :

- pour l'hébergement hôtelier : une place par chambre au moins ;
- pour les autres activités économiques avec accueil de public : la surface des places de stationnement (hors voirie) devra être au moins égale à 60% de la surface de plancher dévolue aux activités ;
- pour les activités économiques sans accueil de public : au moins une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher dévolue aux activités (toute tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> nécessite une place de stationnement) ;
- pour les équipements d'intérêt collectif ou public, le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet.

## III- Équipements et réseaux

### III.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Ils doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

La largeur des voies structurantes doit permettre le croisement des véhicules lourds, ces voies doivent comporter au moins un trottoir.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès peut être interdit sur celle où il présenterait une gêne ou un risque pour la circulation.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.



### III.2- Desserte par les réseaux :

Toute occupation du sol doit être raccordée :

- Au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire.
- Au réseau collectif d'assainissement aux conditions suivantes :
  - Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.
  - Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au collecteur par dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.
  - Les effluents qui, par leur nature ou leur composition ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.
- aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :
  - Les réseaux électriques moyenne et basse tension doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.
  - Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain et devront intégrer un fourreau pour permettre un raccordement futur à la fibre optique.

#### Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales comme les eaux de toiture considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable, infiltrées directement dans le sol ou évacuées par un dispositif de surface drainant.

Les eaux pluviales des parkings et des surfaces étanches polluées par les activités des entreprises doivent être traitées avant rejet.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

# ZONE UL

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine à vocation d'activités de sports et loisirs.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UL, sauf stipulations contraires.

### I- Affectation des sols et destination des constructions

#### I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
  - d'exploitation agricole et forestière
  - de commerce et d'activités de services
  - d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux).
- Les installations classées autres que celles mentionnées au paragraphe I.2.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés.
- Les éoliennes et les antennes relais de radio télécommunication.

#### I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

- A condition d'être liés à la vocation de sports et loisirs sont autorisées les constructions à destination :
  - d'équipement d'intérêt collectif et service public,
  - d'habitation sous réserve d'être strictement destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire (gardiennage, entretien,...) pour assurer le fonctionnement normal des installations et équipements de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction ou un aménagement autorisé.
- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

### II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

*Les règles concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent en tout point de la construction (les débords de toit, balcons ou autres ouvrages en saillie, sont notamment à prendre en compte).*

#### II.1- Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ;
- Les constructions peuvent être implantées :
  - soit en limite séparative,
  - soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 4 m.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, îlots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.

- La hauteur des constructions est limitée à 15 m au sommet. *La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction. Les éléments discontinus de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.*

## II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

#### Aspect général :

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation, ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux et du contexte environnant, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant, en référence à l'architecture traditionnelle, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux (dimensions matériaux couleurs,...).

#### Capteurs solaires :

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture (dimensions, position,),
- être parallèles au plan de la couverture concernée.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

#### Enduits et couleurs de façade :

Les enduits de mortier, par leur ton et leur texture, devront respecter les couleurs traditionnelles ambiantes (molasse, pisé,...). Les badigeons traditionnels type badigeons à la chaux sont autorisés à condition que leur couleur soit en harmonie avec le contexte existant.

La couleur blanche et les enduits d'aspect plastifiant sont proscrits.

Pour les constructions d'architecture contemporaine ou bioclimatique, les couleurs des façades devront être en harmonie avec le contexte environnant.

#### Clôtures :

Les clôtures doivent présenter un aspect homogène à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, elles seront constituées de grilles, grillages ou treillis à mailles soudées ou tissées.

A l'alignement des voies publiques, la hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70 m.

## II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions seront réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés, en évitant les haies monospécifiques en limite des parcelles.

Il est fait obligation de maintenir les haies ou alignement d'arbres identifiés comme « élément de paysage à préserver » sur les documents graphiques ou, sinon, de les remplacer par des plantations équivalentes d'essences locales.

Implantation : D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel.

## II.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **III- Équipements et réseaux**

#### **III.1- Desserte par les voies publiques ou privées :**

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Ils doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès peut être interdit sur celle où il présenterait une gêne ou un risque pour la circulation.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

#### **III.2- Desserte par les réseaux :**

**Toute occupation du sol doit être raccordée :**

- Au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire.
- -Au réseau collectif d'assainissement aux conditions suivantes :
  - Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.
  - Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au collecteur par dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.
  - Les effluents qui, par leur nature ou leur composition ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

**En l'absence de réseau collectif d'assainissement**, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.

- Aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :
  - Les réseaux électriques moyenne et basse tension doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.
  - Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain et devront intégrer un fourreau pour permettre un raccordement futur à la fibre optique.

#### **Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. A défaut, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels.

Les eaux pluviales issues des aires de stationnement comportant au moins 3 places de stationnement feront l'objet d'un prétraitement avant rejet.

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :
  - au milieu naturel chaque fois que possible,
  - sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

# ZONE AUo

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser qui correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'assainissement, de télécommunication et d'électricité, existants à la périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter à l'intérieur du secteur.

Cette zone a une vocation mixte d'habitat, d'équipements collectifs et d'activités de services non nuisantes. Elle comprend les secteurs AUo1, AUo2, AUo3 et AUo4.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUo, sauf stipulations contraires.

### I- Affectation des sols et destination des constructions

#### I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
  - d'exploitation agricole et forestière
  - d'industrie
  - d'entrepôt
  - de commerce de gros.
- Les activités présentant des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées autres que celles mentionnées au paragraphe I.2.
- Les dépôts de véhicules ou de matériaux.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés.
- Les parcs d'attraction.
- Les éoliennes et les antennes relais de radio télécommunication.

#### I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

a)- L'urbanisation des zones AUo est conditionnée :

- à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- à la compatibilité de l'opération avec les principes définis dans les « Orientations d'aménagement et de programmation » (Pièce 2b du PLU).

b)- Sous réserve du respect des conditions figurant au a) sont autorisées :

- Les constructions à destination d'habitation, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, de bureau, de centre de congrès et d'exposition, d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, à condition que le bâtiment soit de type traditionnel (maçonnerie enduite ou bardage bois) et que l'activité ne présente pas des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'être liées à des activités de commerce ou de services ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée.
- Les aires de jeux et de sport.
- Les aires de stationnement.

c)- Sont en outre autorisés :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

### I.3- Règles favorisant la mixité sociale et fonctionnelle :

La zone AUo est concernée par des secteurs délimités dans les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme :

- Secteur AUo1 : au moins 40% du futur programme de logements sera affecté à des logements locatifs sociaux.
- Secteurs AUo2 et AUo4 : au moins 30% du futur programme de logements sera affecté à des logements locatifs sociaux.
- Secteur AUo3 : au moins 25% du futur programme de logements sera affecté à des logements locatifs sociaux.

## II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

*Les règles concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent en tout point de la construction (les débords de toit, balcons ou autres ouvrages en saillie, sont notamment à prendre en compte).*

### II.1- Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places, SAUF :
  - par rapport aux voiries internes d'une opération d'ensemble où l'implantation des constructions pourra être différente ;
  - pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver le non-respect ;
- *Les constructions suivantes peuvent être implantées en limite séparative :*
  - *les constructions mitoyennes à condition de présenter des volumes et aspects équivalents ;*
  - *les constructions à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 5 m, qu'elles ne présentent pas d'ouverture sur la façade en limite séparative et que la limite séparative ne soit pas en bordure d'un espace agricole ou naturel.*
- *Les autres constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives : la distance par rapport aux limites doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 m.*
- Les bassins des piscines et les constructions semi-enterrées d'une hauteur maximum de 0,30 m (hauteur au sommet mesurée à partir du terrain naturel avant travaux) doivent être implantés à au moins 1 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places et à au moins 1 m par rapport aux limites séparatives.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.
- La hauteur des constructions est limitée à :
  - 12 m à l'égout en tout point du bâtiment dans les secteurs AUo1 et AUo2.
  - 8 m au sommet dans les secteurs AUo3 et AUo4.

*La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction. Les éléments discontinus de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.*

## II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

#### Aspect général :

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du contexte environnant (constructions, organisation, paysages urbains, agricoles ou naturels, ...).

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : aspect chalet de montagne, architecture d'inspiration espagnole ou basque, ...).

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant, en référence à l'architecture traditionnelle, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux (dimensions matériaux couleurs,...).

#### Formes urbaines, volumes :

En ordre continu avec les bâtiments existants, la continuité de formes, de volumes, de lignes, et si possible de matériaux sera recherchée pour les façades sur rue.

#### Couvertures, toitures, accessoires :

##### 1- Toitures des constructions de parti architectural traditionnel

- Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation doivent conserver un pourcentage de pente compris entre 28 et 35%,
- Le matériau de couverture est de type tuiles de terre cuite. Les tuiles de couleur noire, grise, anthracite et dérivés sont interdites.
- Les toits plats sont autorisés pour les constructions de parti architectural contemporain.
- Les terrasses en toitures ne sont pas interdites, mais doivent respecter les règles de base suivantes :
  - elles ne doivent pas être situées en bas de pentes, surtout côté rue,
  - la proportion du "défoncé" par rapport à la surface du versant de toiture concerné ne devra pas excéder 15 à 30%,
  - elles doivent être perçues comme un puits de lumière ou une cour intérieure,
  - les surfaces de couvertures situées de part et d'autre du "défoncé", doivent avoir une largeur d'au moins deux mètres.
  - les dispositifs de collecte des eaux de toiture (solins, abergements, chenaux, descentes d'eaux pluviales, ...) ne doivent pas avoir l'aspect de produits de synthèse surtout s'ils sont brillants
  - les souches de cheminées seront toujours maçonnées. Elles seront placées au plus près possible des faîtages, jamais en bas de pente. La couverture des souches sera d'inspiration traditionnelle. Les H marines, ventilateurs en béton empilés et autres systèmes préfabriqués sont interdits. Les conduits de cheminées en saillie, en pignon comme en long pan, sur rue ou sur cours et jardins, sont interdits.

Dans tous les cas, le matériau de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

##### 2- Panneaux solaires et photovoltaïques, verrières, châssis et fenêtre en toiture :

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture (dimensions, position,)
- être parallèles au plan de la couverture concernée.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).



### 3- Paraboles et climatiseurs :

Les paraboles et antennes de toit doivent être implantées sur le toit et, sauf contrainte technique, à proximité d'une souche de cheminée. Leur implantation en façade est interdite.

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

#### Aspect extérieur des façades :

##### Enduits et couleurs de façade :

Tous les matériaux qui - de par leur nature et les usages locaux - sont destinés à être enduits, doivent l'être avec un mortier d'aspect traditionnel (maçonneries de pierres médiocres, briques de terre cuite creuses, parpaings d'agglomérés de béton, bétons grossiers, ...).

Pour les constructions traditionnelles : Les enduits de mortier, par leur ton et leur texture, devront respecter les couleurs traditionnelles ambiantes (molasse, pisé,...). Les badigeons traditionnels type badigeons à la chaux sont autorisés à condition que leur couleur soit en harmonie avec le contexte existant. La couleur blanche et les enduits d'aspect plastifiant sont proscrits.

Pour les constructions d'architecture contemporaine ou bioclimatique, les couleurs des façades devront être en harmonie avec le contexte environnant.

#### Clôtures :

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels existants seront conservés et doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Les clôtures qui ne sont pas obligatoires doivent présenter un aspect homogène à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.

À l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, les clôtures doivent respecter les prescriptions suivantes :

Sont interdits :

- les clôtures fantaisistes et compliquées ou composées de matériaux hétéroclites ou matériaux de synthèse (ferroserie de réemploi, roues de charrette...) ainsi que les clôtures en simples grillages (type grillage de poulaillers, ),
- les murs de clôtures avec des effets de maçonnerie en faux appareillages de pierre.

Les clôtures en barreaux de fer plein (inspirées du XIXe siècle) sont autorisées.

Les enduits sur maçonnerie seront "grattés fin" ou "talochés".

A l'alignement des voies publiques, la hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70 mètres.

Lorsqu'il s'agit d'un mur de soubassement surmonté d'une grille, la hauteur de ce mur est limitée à 0,80 m avec un minimum de 0,20 m. Les clôtures sans soubassement sont interdites.

Ces limites ne s'appliquent pas à la réfection de murs de clôture existants dépassant cette hauteur.

Le long des voies bordant les opérations, ainsi que le long des dessertes principales des opérations, les clôtures doivent présenter le même aspect.

### **II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :**

Un minimum de 6 % de la surface du terrain support d'une opération d'ensemble doit être aménagé en espaces verts communs plantés d'un seul tenant (dans cette surface ne peuvent pas être comptabilisés les espaces de stationnement, ni les bassins de rétention clôturés).

En outre au moins 15 % de la surface des parcelles privatives doit être constituée de surfaces non imperméabilisées.

D'une manière générale, les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions doivent être adaptées aux caractéristiques du milieu environnant, et être réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés, en évitant les haies monospécifiques en limite des parcelles. L'aménagement de ces espaces doit être compatible avec les conditions d'aménagement précisées dans le document « orientations d'aménagement », et définies sur chacun des quartiers ou secteurs particuliers.

En clôtures, les grillages doivent être doublés de haies composées d'essences locales panachées, à dominante d'essences caduques.

- les clôtures doivent être conçues de manière à permettre l'écoulement naturel des eaux pluviales.
- Implantation, terrassements, chemins d'accès : Les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel. Sont interdits les exhaussements ou défoncés de sol, susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface ; et notamment :
  - les effets de buttes en terre de rapport,
  - les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.

## II.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques selon les règles suivantes :

- deux places de stationnement non closes ou en garage par logement et par hébergement (en dehors du trapèze de dégagement devant l'entrée).
- pour les logements locatifs sociaux cette obligation est réduite à une place de stationnement par logement et par hébergement.
- des aires de stationnements pour les vélos doivent être aménagées dans les opérations d'habitat collectif à raison d'un parking à vélo par logement.

## III- Équipements et réseaux

### III.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Ils doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès peut être interdit sur celle où il présenterait une gêne ou un risque pour la circulation.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Les accès aux différentes opérations d'aménagement d'ensemble des zones AUo doivent être réalisés en compatibilité avec les schémas d'aménagement de principe définis dans le document « orientations d'aménagement » portant sur ces quartiers.

Les accès doivent être aménagés de manière à laisser un trapèze de dégagement non clos pour deux véhicules, devant l'entrée, en dehors de la voie publique (sauf cas d'impossibilité technique). Les trapèzes de dégagement existants doivent être conservés.

### III.2- Desserte par les réseaux :

Toute occupation du sol doit être raccordée :

- au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire.
- au réseau collectif d'assainissement aux conditions suivantes :
  - Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.
  - Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

- Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.
- aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :
  - Les réseaux électriques moyenne et basse tension doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.
  - Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain et devront intégrer un fourreau pour permettre un raccordement futur à la fibre optique.
  - Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs des constructions ou dans les clôtures.

#### **Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :**

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :
  - au milieu naturel chaque fois que possible,
  - sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

#### **Gestion des déchets ménagers :**

Les prescriptions relatives aux conditions de collecte des ordures ménagères fixées par le gestionnaire de ce service (Communauté d'agglomération) devront être respectées.

# ZONE AUf

---

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser non constructible en l'état actuel du PLU. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation à l'occasion d'une modification du PLU.

Cette zone a une vocation mixte d'habitat, d'équipements collectifs et d'activités de services non nuisantes.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUf, sauf stipulations contraires.

---

### I- Affectation des sols et destination des constructions

#### **I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :**

Les activités et constructions non mentionnées au paragraphe I.2 sont interdites.

#### **I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :**

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation ultérieure d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, sont admis les ouvrages et installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs, traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques

### II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

#### **II.1- Volumétrie et implantation des constructions**

Les ouvrages et installations autorisés techniques d'intérêt collectif doivent respecter une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.

#### **II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

##### **Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :**

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du contexte environnant (constructions, organisation, paysages urbains, agricoles ou naturels, ...).

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

# ZONE A

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend :

- un secteur AP, où les constructions agricoles nouvelles sont interdites;
- un sous-secteur APs, où les serres agricoles sont seules autorisées.

La zone A est concernée par des secteurs de risques inondation, dans lesquels s'appliquent, en plus des dispositions ci-après concernant la zone A, les prescriptions définies au titre II « Dispositions applicables aux zones de risques » du présent règlement.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone A, sauf stipulations contraires.

### I- Affectation des sols et destination des constructions

#### I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées au chapitre I.2 ci-après, sont interdites.

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au titre II du présent règlement.

#### I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans les secteurs AP et APs, sont autorisés :

1- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2- L'aménagement et l'extension des constructions et installations existantes nécessaires à l'exploitation agricole.

3- L'évolution des habitations existantes, sans changement de destination, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- la création de surface de plancher dans le volume existant n'est pas réglementée,
- l'habitation doit avoir une surface totale initiale d'au moins 50 m<sup>2</sup> :
  - l'extension est autorisée dans la limite de 33% de la surface totale initiale à l'approbation du PLU et à condition que la surface totale après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> (existant + extension). En outre, l'extension de l'emprise au sol de la construction ne pourra excéder 40% de l'emprise au sol initiale.
  - les annexes non accolées à l'habitation existante sont autorisées, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 30 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface totale (total des annexes hors piscine) et de 5 m de hauteur au sommet. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

4- En application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme : les anciens bâtiments repérés sur le document graphique en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour l'habitation ou l'hébergement touristique.

En dehors des secteurs AP et APs sont autorisés :

1- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole.

L'exploitation agricole est ici définie comme une entité économique et technique, d'une surface au moins égale à 10 ha pondérés, sur laquelle est exercée une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural.

- L'habitation peut être autorisée à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole et dans la limite d'une surface de plancher de 250m<sup>2</sup>. Dans ce cas, elle sera implantée à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à

former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnels dûment justifiés. L'emplacement devra par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

- Les éoliennes sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.

2- Les constructions et installations **nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole** agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.

Dans le secteur APs sont autorisées :

- Les serres nécessaires à l'exploitation agricole.

L'exploitation agricole est ici définie comme une entité économique et technique, d'une surface au moins égale à 10 ha pondérés, sur laquelle est exercée une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural.

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 1 du titre II du présent règlement.

## **II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

*Les règles concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent en tout point de la construction (les débords de toit, balcons ou autres ouvrages en saillie, sont notamment à prendre en compte).*

### **II.1- Volumétrie et implantation des constructions**

- Sauf indication contraire figurant sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'axe des voies, SAUF :
  - pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver le non-respect.
- Les constructions suivantes peuvent être implantées en limite séparative :
  - les constructions mitoyennes à condition de présenter des volumes et aspects équivalents ;
  - les constructions dont la hauteur sur limite n'excède pas 5 m et ne présentant pas d'ouverture sur la façade en limite séparative.
- Les autres constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives : la distance par rapport aux limites doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 m

SAUF :

- pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver le non-respect.
- les bassins des piscines et les constructions semi-enterrées d'une hauteur maximum de 0,30 m (hauteur au sommet mesurée à partir du terrain naturel avant travaux) doivent être implantés à au moins 1 m par rapport aux limites séparatives.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, îlots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec l'environnement.
- La hauteur des constructions est limitée à :
  - 8 m au sommet pour les constructions à destination d'habitation et 5 m pour les annexes non accolées.
  - 10 m au sommet pour les constructions à destination d'exploitation agricole.

SAUF pour la réfection ou l'extension d'un bâtiment existant dépassant ces hauteurs, à condition de ne pas excéder la hauteur existante.

*La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction. Les éléments discontinus de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.*

## II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du contexte environnant (constructions, organisation, paysages urbains, agricoles ou naturels, ...).

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : aspect chalet de montagne, architecture d'inspiration espagnole ou basque, ...).

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant, en référence à l'architecture traditionnelle, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux (dimensions matériaux couleurs,...).

#### Toitures :

##### 1- Toitures des constructions de parti architectural traditionnel (ne concerne pas les constructions agricoles)

- Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation doivent conserver un pourcentage de pente compris entre 28 et 35%,
- Le matériau de couverture est de type tuiles de terre cuite (en neuf comme en rénovation). Les tuiles de couleur noire, grise, anthracite ou dérivés sont interdites.
- Les toits plats sont autorisés pour les constructions de parti architectural contemporain.
- Les terrasses en toitures ne sont pas interdites, mais doivent respecter les règles de base suivantes :
  - elles ne doivent pas être situées en bas de pentes, surtout côté rue,
  - la proportion du "défoncé" par rapport à la surface du versant de toiture concerné ne devra pas excéder 15 à 30%,
  - elles doivent être perçues comme un puits de lumière ou une cour intérieure,
  - les surfaces de couvertures situées de part et d'autre du "défoncé", doivent avoir une largeur d'au moins deux mètres.
  - les dispositifs de collecte des eaux de toiture (solins, abergements, chenaux, descentes d'eaux pluviales, ...) ne doivent pas avoir l'aspect de produits de synthèse surtout s'ils sont brillants
  - les souches de cheminées seront toujours maçonnées. Elles seront placées au plus près possible des faîtages, jamais en bas de pente. La couverture des souches sera d'inspiration traditionnelle. Les H marines, ventilateurs en béton empilés et autres systèmes préfabriqués sont interdits. Les conduits de cheminées en saillie, en pignon comme en long pan, sur rue ou sur cours et jardins, sont interdits.

Les matériaux de couverture ne doivent pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

##### 2- Panneaux solaires et photovoltaïques:

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture (dimensions, position),
- être parallèles au plan de la couverture concernée.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

##### 3- Paraboles et climatiseurs :

Les paraboles et antennes de toit doivent être implantées sur le toit et, sauf contrainte technique, à proximité d'une souche de cheminée. Leur implantation en façade est interdite.

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique.



#### 4- Toitures des constructions à usage agricole :

Les toitures des constructions à usage agricole doivent présenter un pourcentage de pente de 35% au maximum.

#### Aspect extérieur des façades :

##### 1- Ouvertures en façades :

Sur le bâti ancien, les ouvertures d'expression traditionnelle doivent être plus hautes que larges.

Des créations d'ouvertures d'expression contemporaine (ensembles vitrés, grand châssis, verrières, ...) sont autorisées à condition que leur architecture soit en harmonie avec le bâti existant.

##### 2- Verrières en façades/vérandas :

Les verrières de façades (ensembles vitrés dans le plan de la façade ou en retrait) sont autorisées à condition que leur architecture soit cohérente et en harmonie avec le bâti existant traditionnel. La section des montants doit être aussi fine que possible et leur couleur discrète.

##### 3- Enduits et couleurs de façade :

Tous les matériaux qui - de par leur nature et les usages locaux - sont destinés à être enduits, doivent l'être avec un mortier d'aspect traditionnel (maçonneries de pierres médiocres, briques de terre cuite creuses, parpaings d'agglomérés de béton, bétons grossiers, ...).

Les maçonneries de pierres laissées apparentes (appareillages particuliers, pierres taillées destinées à être vues, éléments d'architecture et de modénature en pierres taillées et/ou sculptées) bénéficieront du traitement suivant : les façades ou murs de clôtures et soutènement en pierres vues et appareillées (assises et tailles régulières) ne seront pas recouvertes d'enduits. Le traitement des joints –en cas de besoin- sera réalisé au mortier de chaux, dans la même tonalité que celle de la pierre, à nu de façade (sans creux ni relief).

Les enduits de mortier, par leur ton et leur texture, devront respecter les couleurs traditionnelles ambiantes (molasse, pisé,...). Les badigeons traditionnels type badigeons à la chaux sont autorisés à condition que leur couleur soit en harmonie avec le contexte existant.

La couleur blanche et les enduits d'aspect plastifiant sont proscrits.

Pour les constructions d'architecture contemporaine ou bioclimatique, les couleurs des façades devront être en harmonie avec le contexte environnant.

##### 4- Menuiseries extérieures :

En règle générale, les menuiseries extérieures sont de type bois peint, métal ou aluminium laqué. Les volets rabattus en façades sont de type bois peint. Les couleurs sont à choisir dans la gamme des tons et couleurs traditionnels (gamme de gris, gris-vert, gris bleu, couleurs pastel, grès et molasse)

##### 5- Accessoires divers :

En règle générale les coffrets de comptage des concessionnaires publics ou privés doivent être encastrés (murs de façade, murs de clôture...). Les câbleries de ces dispositifs devront obligatoirement suivre le dessous des bas de pentes ou de rives rampantes des toitures. Verticalement, elles seront autant que possible implantées au plus près des descentes d'eaux pluviales.

#### Clôtures :

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels existants seront conservés et doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Les clôtures qui ne sont pas obligatoires doivent présenter un aspect homogène à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.

A l'alignement des voies publiques la hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70 m.

### II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel.

Sont interdits les exhaussements ou défoncés de sol, susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface ; et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.

Dans les terrains en pente, la hauteur des déblais et celles des remblais sera limitée à 1,5 m.

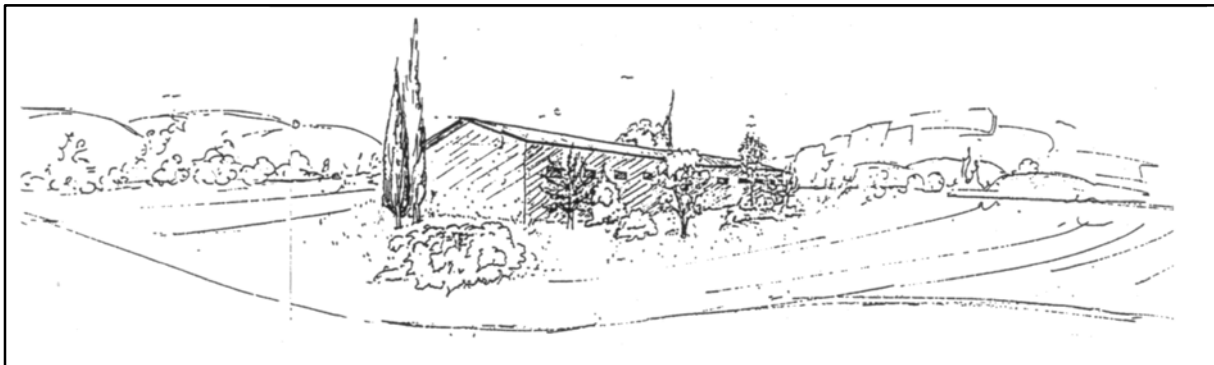
- Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre l'écoulement naturel des eaux de pluie.
- Les plantations doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local en limitant la part des essences à feuillage persistant.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes choisies parmi des essences locales.
- Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique pourront s'inspirer des préconisations suivantes :
  - la haie uniforme, composée uniquement de cyprès, thuyas ou de lauriers-palmes, est déconseillée : les essences doivent être variées et celles à feuillage persistant doivent être minoritaires.
  - la haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition avec au maximum un tiers de persistants ;
  - Plutôt qu'une haie mono spécifique uniforme sur muret, préférer une haie panachée d'essences champêtres locales noyant le grillage de protection.
  - La liste d'essences sera adaptée à la fonction (ou aux fonctions) souhaitée pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc...).
- Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

noisetier ( <i>corylus avellana</i> )	spirée ( <i>spirea</i> )
charmille ( <i>carpinus betulus</i> )	weigelia ( <i>wegelia</i> )
fusain ( <i>euonymus alatus</i> )	amelanchier ( <i>amelanchier canadensis</i> )
cornouiller ( <i>cornus alba</i> )	arbre à perruque ( <i>cotinus coggygria</i> )
deutzia ( <i>deutzia</i> x)	érable de Montpellier ( <i>acer monspessulanum</i> )
seringat ( <i>philadelphus</i> )	abelia ( <i>abelia floribunda</i> )
rosier paysager ( <i>rosa</i> )	chêne vert ( <i>quercus ilex</i> )
lilas ( <i>syringa</i> )	

- Si l'on cherche plus spécialement à favoriser la présence d'oiseaux les essences suivantes sont particulièrement adaptées :

Sureau ( <i>sambucus</i> )	Sorbier des oiseaux ( <i>sorbus aucuparia</i> )
Aronia ( <i>ARonia grandiflora</i> )	Cornouiller sanguin ( <i>cornus sanguinea</i> )
Cornouiller ( <i>Cornus alba</i> )	Amélanchier ( <i>amélanchier canadensis</i> )
Viorne obier ( <i>viburnum opulus</i> )	

- Des plantations d'arbres et d'arbustes d'essences locales variées doivent être prévues afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles (dans l'esprit du croquis ci-dessous) : elles ne doivent pas souligner la géométrie du bâtiment mais au contraire les intégrer dans la trame paysagère locale (orientation des alignements en fonction des vents, des écoulements de l'eau, du réseau viaire, des expositions au soleil et des données générales du voisinage préexistantes...). Elles seront constituées avec une alternance d'arbustes et d'arbres, d'essences locales panachées à dominante caduque.



## II.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.

## III- Équipements et réseaux

### III.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès peut être interdit sur celle où il présenterait une gêne ou un risque pour la circulation.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété, ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

### III.2- Desserte par les réseaux :

Toute occupation du sol doit être raccordée :

- Au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire.
- Au réseau collectif d'assainissement quand il existe aux conditions suivantes :
  - Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales
  - Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.
  - Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

**En l'absence de réseau collectif d'assainissement** : les eaux usées doivent être traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.

- Aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :
  - Le réseau électrique moyenne et basse tension doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.
  - Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain et devront intégrer un fourreau pur permettre un raccordement futur à la fibre optique.

#### **Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :**

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :
  - au milieu naturel chaque fois que possible,
  - sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales des toitures considérées comme propres pourront être récupérée pour un usage non potable.

Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées doivent être traitées avant infiltration ou rejet.

## **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

# ZONE N

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend :

- un secteur NL, où les aires de jeux et de sports sont autorisées.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone N, sauf stipulations contraires.

### I- Affectation des sols et destination des constructions

#### I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées au chapitre I.2 ci-après, sont interdites.

#### I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

1- Les constructions et installations à caractère technique **nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2- Dans le secteur NL uniquement, sont en outre autorisées les aires de jeux et de sports.

3- L'évolution des **habitations existantes**, sans changement de destination, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- la création de surface de plancher dans le volume existant n'est pas réglementée,
- à condition que l'habitation ait une surface totale initiale à l'approbation du PLU d'au moins 50 m<sup>2</sup> :
  - l'extension est autorisée dans la limite de 33% de la surface totale initiale et à condition que la surface totale après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> (existant + extension). En outre, l'extension de l'emprise au sol de la construction ne pourra excéder 40% de l'emprise au sol initiale.
  - les annexes non accolées à l'habitation existante sont autorisées, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 30 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface totale (total des annexes hors piscine) et de 5 m de hauteur au sommet. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

## II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

*Les règles concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent en tout point de la construction (les débords de toit, balcons ou autres ouvrages en saillie, sont notamment à prendre en compte).*

### II.1- Volumétrie et implantation des constructions

- Sauf indication contraire figurant sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'axe des voies, SAUF :
    - pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver le non-respect.
  - Les constructions suivantes peuvent être implantées en limite séparative :
    - les constructions mitoyennes à condition de présenter des volumes et aspects équivalents ;
    - les constructions dont la hauteur sur limite n'excède pas 5 m et ne présentant pas d'ouverture sur la façade en limite séparative.
  - Les autres constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives : la distance par rapport aux limites doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 m
- SAUF :
- pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver le non-respect ;
  - les bassins des piscines et les constructions semi-enterrées d'une hauteur maximum de 0,30 m (hauteur au sommet mesurée à partir du terrain naturel avant travaux) doivent être implantés à au moins 1 m par rapport aux limites séparatives.
  - Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec l'environnement.
  - La hauteur des constructions est limitée à :
    - - 8 m au sommet pour les constructions à destination d'habitation et 5 m pour les annexes non accolées.

SAUF pour la réfection ou l'extension d'un bâtiment existant de plus de 8 m, à condition de ne pas dépasser la hauteur existante.

*La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction. Les éléments discontinus de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.*

### II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

##### Aspect général :

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du contexte environnant (constructions, organisation, paysages urbains, agricoles ou naturels, ...).

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : aspect chalet de montagne, architecture d'inspiration espagnole ou basque, ...).

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant, en référence à l'architecture traditionnelle, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux (dimensions matériaux couleurs,...).

Formes urbaines, volumes :

En ordre continu avec les bâtiments existants, la continuité de formes, de volumes, de lignes, et si possible de matériaux sera recherchée pour les façades sur rue.

Couvertures, toitures, accessoires :

## 1- Toitures des constructions de parti architectural traditionnel

- Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation doivent conserver un pourcentage de pente compris entre 28 et 35%,
- Le matériau de couverture est de type tuiles de terre cuite (en neuf comme en rénovation). Les tuiles de couleur noire, grise, anthracite ou dérivés sont interdites.
- Les toits plats sont autorisés pour les constructions de parti architectural contemporain.
- Les terrasses en toitures ne sont pas interdites, mais doivent respecter les règles de base suivantes :
  - elles ne doivent pas être situées en bas de pentes, surtout côté rue,
  - la proportion du "défoncé" par rapport à la surface du versant de toiture concerné ne devra pas excéder 15 à 30%,
  - elles doivent être perçues comme un puits de lumière ou une cour intérieure,
  - les surfaces de couvertures situées de part et d'autre du "défoncé", doivent avoir une largeur d'au moins deux mètres.
  - les dispositifs de collecte des eaux de toiture (solins, abergements, chenaux, descentes d'eaux pluviales, ...) ne doivent pas avoir l'aspect de produits de synthèse surtout s'ils sont brillants
  - les souches de cheminées seront toujours maçonnées. Elles seront placées au plus près possible des faîtages, jamais en bas de pente. La couverture des souches sera d'inspiration traditionnelle. Les H marines, ventilateurs en béton empilés et autres systèmes préfabriqués sont interdits. Les conduits de cheminées en saillie, en pignon comme en long pan, sur rue ou sur cours et jardins, sont interdits.

Dans tous les cas, le matériau de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

## 2- Panneaux solaires et photovoltaïques, verrières, châssis et fenêtre en toiture :

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture (dimensions, position),
- être parallèles au plan de la couverture concernée.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

## 3- Paraboles et climatiseurs :

Les paraboles et antennes de toit doivent être implantées sur le toit et, sauf contrainte technique, à proximité d'une souche de cheminée. Leur implantation en façade est interdite.

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

Aspect extérieur des façades : ouvertures, couleurs et matériaux, menuiseries...

## 1- Ouvertures en façades :

Sur le bâti ancien, les ouvertures d'expression traditionnelle doivent être plus hautes que larges.

Des créations d'ouvertures d'expression contemporaine (ensembles vitrés, grand châssis, verrières, ...) sont autorisées à condition que leur architecture soit en harmonie avec le bâti existant.

## 2- Verrières en façades/vérandas :

Les verrières de façades (ensembles vitrés dans le plan de la façade ou en retrait) sont autorisées à condition que leur architecture soit cohérente et en harmonie avec le bâti existant traditionnel. La section des montants doit être aussi fine que possible et leur couleur discrète.



### 3- Enduits et couleurs de façade :

Tous les matériaux qui - de par leur nature et les usages locaux - sont destinés à être enduits, doivent l'être avec un mortier d'aspect traditionnel (maçonneries de pierres médiocres, briques de terre cuite creuses, parpaings d'agglomérés de béton, bétons grossiers, ...).

Les maçonneries de pierres laissées apparentes (appareillages particuliers, pierres taillées destinées à être vues, éléments d'architecture et de modénature en pierres taillées et/ou sculptées) bénéficieront du traitement suivant : les façades ou murs de clôtures et soutènement en pierres vues et appareillées (assises et tailles régulières) ne seront pas recouvertes d'enduits. Le traitement des joints –en cas de besoin- sera réalisé au mortier de chaux, dans la même tonalité que celle de la pierre, à nu de façade (sans creux ni relief).

Les enduits de mortier, par leur ton et leur texture, devront respecter les couleurs traditionnelles ambiantes (molasse, pisé,...). Les badigeons traditionnels type badigeons à la chaux sont autorisés à condition que leur couleur soit en harmonie avec le contexte existant.

La couleur blanche et les enduits d'aspect plastifiant sont proscrits.

Pour les constructions d'architecture contemporaine ou bioclimatique, les couleurs des façades devront être en harmonie avec le contexte environnant.

### 4- Menuiseries extérieures :

En règle générale, les menuiseries extérieures sont de type bois peint, métal ou aluminium laqué. Les volets rabattus en façades sont de type bois peint. Les couleurs sont à choisir dans la gamme des tons et couleurs traditionnels (gamme de gris, gris-vert, gris bleu, couleurs pastel, grès et molasse)

### 5- Accessoires divers :

En règle générale les coffrets de comptage des concessionnaires publics ou privés doivent être encastrés (murs de façade, murs de clôture...). Les câbleries de ces dispositifs devront obligatoirement suivre le dessous des bas de pentes ou de rives rampantes des toitures. Verticalement, elles seront autant que possible implantées au plus près des descentes d'eaux pluviales.

### Clôtures :

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels existants seront conservés et doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Les clôtures qui ne sont pas obligatoires doivent présenter un aspect homogène à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.

A l'alignement des voies publiques, la hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70 m.

## **II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :**

Les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel.

Sont interdits les exhaussements ou défoncés de sol, susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface ; et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai/remblai en cas de terrain en pente manifeste,
- les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.
- Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre l'écoulement naturel des eaux de pluie.
- Les plantations doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local en limitant la part des essences à feuillage persistant.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes choisies parmi des essences locales.
- Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique pourront s'inspirer des préconisations suivantes :
  - la haie uniforme, composée uniquement de cyprès, thuyas ou de lauriers-palmes, est déconseillée : les essences doivent être variées et celles à feuillage persistant doivent être minoritaires.

- la haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition avec au maximum un tiers de persistants ;
- Plutôt qu'une haie mono spécifique uniforme sur muret, préférer une haie panachée d'essences champêtres locales noyant le grillage de protection.
- La liste d'essences sera adaptée à la fonction (ou aux fonctions) souhaitée pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc...).
- Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

noisetier (corylus avellana)	spirée (spirea)
charmille (carpinus betulus)	weigelia (wegelia)
fusain (euonymus alatus)	amelanchier (amelanchier canadensis)
cornouiller (cornus alba)	arbre à perruque (cotinus coggygria)
deutzia (deutzia x)	érable de Montpellier (acer monspessulanum)
seringat (philadelphus)	abelia (abelia floribunda)
rosier paysager (rosa)	chêne vert (quercus ilex)
lilas (syringa)	

- Si l'on cherche plus spécialement à favoriser la présence d'oiseaux les essences suivantes sont particulièrement adaptées :

Sureau (sambucus)	Sorbier des oiseaux (sorbus aucuparia)
Aronia (ARonia grandiflora)	Cornouiller sanguin (cornus sanguinea)
Cornouiller (Cornus alba)	Amélanchier (amélanchier canadensis)
Viorne obier (viburnum opulus)	

## II.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.

## III- Équipements et réseaux

### III.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès peut être interdit sur celle où il présenterait une gêne ou un risque pour la circulation.

Les accès doivent être aménagés de manière à laisser un trapèze de dégagement non clos pour deux véhicules, devant l'entrée, en dehors de la voie publique (sauf cas d'impossibilité technique). Les trapèzes de dégagement existants doivent être conservés.

### III.2- Desserte par les réseaux :

Toute occupation du sol doit être raccordée :

- Au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire.
- Au réseau collectif d'assainissement quand il existe aux conditions suivantes :
  - Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales
  - Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.
  - Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le

réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

**En l'absence de réseau collectif d'assainissement** : les eaux usées doivent être traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.

– Aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :

- Le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.
- Le réseau de distribution électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé préassemblé ou posé.
- Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain.

**Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :**

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :
  - au milieu naturel chaque fois que possible,
  - sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales des toitures considérées comme propres pourront être récupérée pour un usage non potable.

Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées doivent être traitées avant infiltration ou rejet.

## TITRE VI - DEFINITIONS

## **ACROTERE**

Portion supérieure de mur ceinturant une toiture-terrasse et notamment tout prolongement du mur de façade au-dessus du plan d'une toiture en terrasse.

## **AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL**

Tous travaux de remblai ou de déblai.

Sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, ces travaux sont soumis :

- à déclaration préalable dans le cas où la superficie excède 100 m<sup>2</sup> et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),
- à permis d'aménager dans le cas où la superficie excède 2 ha et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

## **AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC**

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils peuvent comporter de 10 à 49 unités, ces aménagements sont soumis à une déclaration préalable (article R.421-23 du code de l'urbanisme). Ils sont soumis à permis d'aménager pour les aires susceptibles de contenir au moins 50 unités (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme)

## **ALIGNEMENT**

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

## **AMENAGEMENT**

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

## **ANNEXE**

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

Les annexes\* sont réputées avoir la même destination que le bâtiment principal (article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

## **CARAVANE**

Est considéré comme caravane, un véhicule terrestre habitable destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction et que le Code de la Route n'interdit pas de faire circuler.

Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

## **CARRIERE**

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux article 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

## **CHANGEMENT DE DESTINATION**

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

## **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

## **DEPOTS DE VEHICULES**

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux.

Entre 10 et 49 unités, ils sont soumis à déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),

Au-delà de 49 unités, ils sont soumis à permis d'aménager (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

## **EGOUT DU TOIT**

Partie inférieure du versant d'un toit.

## **EMPRISE AU SOL**

Il s'agit de la projection verticale au sol du volume hors œuvre du bâtiment.

## **ESPACE BOISE CLASSE**

Voir annexe n° 1.

## **EMPLACEMENT RESERVE**

Voir annexe n° 2.

## **EXTENSION**

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation

## **GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES**

Voir dépôts de véhicules.

## **HAUTEUR**

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

## **IMPASSE**

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique. Une voie est considérée comme une impasse à partir de 60 mètres de longueur.

## **INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)**

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1<sup>er</sup> et 4 du Code Minier.

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

## **OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS**

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

## **PARCS D'ATTRACTIONS**

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Ces installations sont soumises à permis d'aménager dans le cas où leur surface est supérieure à 2 ha.

## **RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME**

Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre.

Cette reconstruction est autorisée par l'article L. 111-3 du C.U. sauf si le PLU en dispose autrement.

## **REJET DES EAUX DE PISCINES**

Article L.1331.10 du Code de la Santé Publique :

*« Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.*

*L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.*

*Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.*

*Cette participation s'ajoute à la perception des sommes pouvant être dues par les intéressés au titre des articles L. 1331-2, L. 1331-3, L. 1331-6 et L. 1331-7 ; les dispositions de l'article L. 1331-9 lui sont applicables. »*

## **SURFACE DE PLANCHER**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- c) Des surfaces de planchers sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- d) Des surfaces de plancher des locaux à usage de cave ou de cellier et ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur, des locaux techniques à usage commun nécessaires au fonctionnement technique d'un ou plusieurs bâtiments, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- e) De la surface de plancher des volumes vitrés non habitables permettant l'utilisation du rayonnement solaire, au sens de l'article R. 111-10 de code de la construction et de l'habitation.

## **SURFACE TOTALE**

La surface totale est la surface de plancher définie ci-dessus, augmentée des surfaces closes et couvertes aménagées en vue du stationnement des véhicules.



## TITRE VII - ANNEXES

## *Annexe 1 : Espaces boisés classés*

**Référence :** Articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les P.L.U. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## *Annexe 2 : Emplacements réservés*

**Référence :** Articles L.151-41, L.152-2 et L.230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer produisant les effets suivants : (voir tableau page suivante).

## SCHEMA RECAPITULATIF DE LA PROCEDURE DE MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR

	0	1 an	2 ans
Le PROPRIETAIRE fait une mise en demeure d'acquérir, qu'il adresse au Maire de la commune	Il conclut un accord amiable avec le PROPRIETAIRE dans un délai maximum d'un an		
Le MAIRE accuse réception de la mise en demeure d'acquérir et la transmet au bénéficiaire de l'emplacement réservé	Acquisition de terrains		Le prix d'acquisition doit être payé dans un délai maximum de 2 ans à compter de la réception de la mise en demeure d'acquérir
Le Bénéficiaire répond à la mise en demeure différemment selon les cas :	Il abandonne l'emplacement réservé faisant l'objet de la mise en demeure d'acquérir		Transfert de la propriété
	Modification ou révision du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé dans le délai d'un an		
	Il ne répond pas ou il ne peut conclure d'accord amiable avec le PROPRIETAIRE	Le PROPRIETAIRE ou le BENEFICIAIRE peuvent saisir le juge de l'expropriation	
	La procédure de mise en demeure d'acquérir se poursuit	Si, 3 mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, le PROPRIETAIRE peut demander à l'autorité compétente la levée de l'emplacement réservé	
		Mise à jour du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé	