



PLU
PLAN LOCAL
D'URBANISME

CEYRESTE

MODIFICATION N°2
Approuvée le : 26.06.2014

REVISION
Approuvée le : 15/03/02



REGLEMENT

4

 **sous forme**
POS

COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE
PROVENCE METROPOLE
DIRECTION DE LA PLANIFICATION, DE
L'URBANISME,
De L'AMENAGEMENT ET DU FONCIER
BP 48014 – 13567 MARSEILLE CEDEX 02

MAIRIE de CEYRESTE



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Ceyreste.

ARTICLE 2 – CHAMP D'APPLICATION REGLEMENTAIRE

Les dispositions du présent règlement se substituent aux dispositions réglementaires du Code de l'Urbanisme (chapitre 1 du titre 1 du livre 1), à l'exclusion des dispositions visées à l'article R111 – 1.

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1. Les articles du code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant notamment :
 - Le permis de construire.
 - Les lotissements.
 - Les périmètres sensibles.
 - Les zones d'aménagement différé.
 - Les zones d'aménagement concerté.
 - Les déclarations de travaux.
 - Les périmètres protégés au titre de la loi du 31 décembre 1913 autour des monuments historiques ;
 - Les espaces boisés classés, figurant au plan soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme
2. les arrêtés ministériels préfectoraux ou municipaux en vigueur qui réglementent la pratique du camping et le stationnement des caravanes.
3. Les servitudes d'utilité publique

Toutes les constructions et autres occupations du sol restent soumises par ailleurs à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité.

De plus chacune des dispositions du présent règlement, y compris celle relative au coefficient d'occupation du sol, ne s'applique que dans les limites fixées par les autres règles.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles non équipées, délimitées sur les documents graphiques (pièce n°3 du POS).

Les zones urbaines sont :

UA	centre ancien
UD	agglomération à densité réduite
UE	zones d'activités
UF	zone autoroutière

Les zones naturelles sont :

NA	zone d'urbanisation future
NAD	zone d'opérations d'ensemble
NAF	zone de tourisme et loisir
NB	zone de campagne
ND	zone naturelle protégée

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Seules les dispositions des articles 3 à 13 inclus, du règlement de chacune des zones, peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

ARTICLE 5 – ZONES DE RISQUES

Le territoire de la commune est exposé à des risques naturels :

- il est situé dans une zone de sismicité modérée conformément au décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

-il est exposé à des risques d'inondation

Les zones exposées à des risques forts sont classées en zone ND inconstructibles. Elles sont repérées par l'indice « Ri »

Les zones exposées à des risques modérés sont repérées par l'indice « ri » et sont soumises à des prescriptions particulières.

-il est exposé à des risques d'incendie de forêt

Les zones exposées à des risques forts sont classées en zone ND inconstructibles.

Les zones exposées à des risques modérés sont repérées par l'indice « rf » et sont soumises à des prescriptions particulières.

ARTICLE 6 – NUISANCES PHONIQUES

En application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit et du décret du 9 janvier 1995, relatif au classement des infrastructures de transport terrestre, l'arrêté préfectoral mentionné dans l'annexe sus visée s'applique sur le territoire communal.

ARTICLE 7 – EQUIPEMENTS TECHNIQUES

En raison de leurs caractéristiques particulières, les ouvrages techniques d'intérêt public tels que les pylônes, les lignes électriques, les antennes, les châteaux d'eau, etc...ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 15 des différentes zones, mais restent soumis aux dispositions des articles L.130.1 à 6 du Code de l'Urbanisme concernant les espaces boisés classés figurant sur les plans.

ARTICLE 8 – CLOTURES ET MURS DE SOUTÈNEMENT

Les clôtures ne doivent pas créer de gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité.

Elles ne doivent en aucune manière entraver l'écoulement naturel des eaux. A ce titre, des prescriptions particulières sont imposées pour les zones inondables dans le règlement de chaque zone.

Dans le cas de murs de soutènement, seule la partie du mur dépassant les terrains naturels est considérée comme mur de clôture et doit respecter les prescriptions des articles précédents.

Le doublement des clôtures grillagées ou en fer forgé par tout matériaux est interdit. Seul le doublement par des haies végétales est autorisé.

ARTICLE 9 – RAPPEL DE PROCEDURES

L'aménagement des accès à la propriété au droit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique sera de telle sorte que les piliers du portail :

-soient en retrait de 5m de l'alignement des clôtures

-dégagent un espace de forme trapézoïde ayant pour base 7m à l'alignement de la clôture et 5m à l'alignement du portail.

ARTICLE 10 – RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Les constructions détruites après sinistre peuvent être reconstruites à l'identique, sans changement de destination à condition qu'elles aient une existence légale et qu'elles ne se trouvent pas :

- à l'intérieur d'un espace boisé classé
- dans une zone ND soumise à défrichement
- dans une zone à risque
- dans des boisements soumis au régime forestier

Le permis de construire devra être déposé dans un délai maximum de 2 ans.

ARTICLE 11 – PROTECTION DES RESTANQUES

Dans les zones de restanques, les occupations et utilisations du sol doivent apporter une attention particulière à la construction du réseau des murets et des gradins. Les constructions et les accès devront s'y adapter. Le choix de l'implantation ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux.

ARTICLE 12 – RAPPEL DE PROCEDURES

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- les défrichements sont soumis à autorisation par le Code forestier. Dans les espaces boisés classés, les demandes de défrichements sont irrecevables.
- les campings et le stationnement des caravanes sont soumis à autorisation.
- les accès sur les voies publiques sont soumis à autorisation.
- les constructions de piscines non couvertes sont soumises à déclaration de travaux.
- les travaux non soumis à autorisation d'urbanisme mais situés à l'intérieur du site inscrit sont soumis à autorisation préfectorale (article 4 de la loi de 1930 sur les sites).

ARTICLE 13 – AUGMENTATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE

Dans les secteurs, délimités sur les documents graphiques, à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comporte des logements locatifs sociaux, il est autorisé un dépassement du volume constructible comme suit :

- Parcelle AR 174, sise chemin du Réservoir (zone UD2): augmentation du COS dans la limite de 50%.

ARTICLE 14 – LISTE DES ANNEXES OPPOSABLES A TOUTES REALISATIONS DE CONSTRUCTION

5.2 : Annexes sanitaires (eau potable et eaux usées, aptitude des sols à l'assainissement).

5.3: Servitudes d'utilité publique

5.4 : Protection contre le bruit

En application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit et du décret du 9 janvier 1995, relatif au classement des infrastructures de transport terrestre, les arrêtés préfectoraux mentionnés dans l'annexe sus visée s'applique sur le territoire communal.

5.5 : Nuisance diverse (plomb)

L'arrêté préfectoral instituant les zones à risque d'exposition au plomb sur l'ensemble du territoire communal est mentionné dans cette annexe.

5.6 : Majoration du volume constructible (parcelle AR 174, chemin du Réservoir)

La parcelle AR174, sise chemin du Réservoir, bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du Coefficient d'Occupation des Sols, dans la limite de 50%, pour la réalisation de programme de logements comportant des logements sociaux.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : ZONE UA

La zone UA correspond au centre ancien du vieux village, affecté principalement à l'habitat, et aux commerces et services qui en sont le complément habituel.

Elle se caractérise par un bâti ancien, dense, qui se resserre en ordre continu à l'alignement des voies.

Elle comprend un secteur UAri exposé à un risque d'inondation.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

1 – Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitat,
- les constructions à usage de commerces, de services,
- les constructions à usage de bureau, d'artisanat,
- les constructions à usage hôtelier,
- les constructions à usage de stationnement,
- les aires de stationnement,
- les équipements publics,
- les ouvrages techniques d'intérêt public,

2 – Sont autorisés, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- l'aménagement ou l'extension des installations classées existantes soumises à déclaration, à condition :
 - qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers ou nuisances pour le voisinage,
 - que l'aspect extérieur des constructions soit compatible avec le milieu environnant.
- les nouvelles installations classées à condition :
 - qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier,
 - qu'elles ne présentent ni danger, ni gêne pour le voisinage par le bruit, l'odeur ou la vue,
 - que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les équipements publics.
- les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone.

- en zone UAri :

- . le plancher le plus bas de toute construction autorisée dans la zone ne doit pas être réalisé à moins de 1 m au-dessus du point le plus haut du sol de l'emprise de la construction,
- . l'emprise de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet ne doit pas être supérieure à 30% de cette surface inondable,

. les affouillements et exhaussements de sol autorisés dans la zone, doivent être conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les dépôts de matériaux et matériels,
- l'ouverture de carrières,
- l'aménagement de terrains en vue du camping ou du stationnement des caravanes,
- le stationnement isolé de caravanes,
- les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article UA 1.
- toute construction en zone UDri, à l'exception de celles visées à l'article UD 1.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent comporter une aire de retournement à leur extrémité permettant aux véhicules publics de faire aisément demi-tour.

Les accès et voiries publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques adaptées aux usages des opérations qu'ils desservent.

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

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

Eaux usées (assainissement)

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales, compte tenu des caractéristiques des exutoires. Le rejet dans le réseau des eaux usées est interdit.

Toute construction ou occupation du sol devra obtenir les autorisations nécessaires qui définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

Autres réseaux

Les installations nouvelles (EDF, PTT, réseaux câblés...), doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement actuel ou futur des voies publiques, tel qu'il est mentionné aux documents graphiques, et à la limite d'emprise des voies privées.

Toutefois, d'autres implantations peuvent être autorisées :

- lorsque la construction s'implante en continuité de bâtiments voisins eux-mêmes situés en retrait de l'alignement,
- si le recul de la construction permet le maintien d'un élément paysager majeur (plantations d'alignement),
- lorsqu'un décrochement sur une partie de la façade est justifié par des raisons d'urbanisme (ex : dégagement d'un angle de rue) ou d'architecture (harmonie avec les bâtiments voisins).

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans une bande de 10 m à compter de l'alignement actuel ou futur prévu, les constructions doivent être implantées en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre. Toutefois, il est possible de construire sur une seule limite séparative si la partie non construite à une largeur au moins égale ou supérieure à 8 m.

Lorsque l'application de la règle ci-dessus est rendue impossible par la nécessité de protéger un élément intéressant de l'environnement (arbre, petit patrimoine), la construction en retrait est autorisée.

Au-delà de cette bande de 10 m, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance (comptée horizontalement) entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune distance n'est imposée entre deux constructions.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions établies en continuité de volume avec des immeubles contigus ne doit pas excéder la hauteur la plus élevée de ces derniers en conservant le volume général de la rue. Cette hauteur ne doit pas excéder 10 m à l'égout du toit.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

En particulier, le permis de construire peut être refusé si le bâtiment ne respecte pas les règles suivantes :

Terrain

Les travaux de terrassement doivent être limités au strict nécessaire à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments.

Façades

Les façades doivent respecter l'ordonnance et l'harmonie architecturale de l'immeuble.

Toute réfection de construction ancienne de style affirmé doit être réalisée en respectant les formes, les proportions, les matériaux d'origine. Les éléments anciens intéressants seront remis en état.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les autres façades.

Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

Les matériaux doivent être utilisés dans leur technologie. L'utilisation à nu de matériaux destinés à être enduits est interdite.

Ouvertures

Les ouvertures seront à dominante verticale.

Dans le cas de modification ou de création de baies sur un immeuble existant, les nouvelles baies devront respecter la proportion de celles existantes.

La création de balcon est proscrite.

Les sourcils au-dessus des ouvertures sont interdits ainsi que les auvents et les linteaux en bois.

Les volets seront persiennés ou à lames fixes et clés intérieurs. Les barres et écharpes sont proscrites.

Toitures

Les couvertures seront traitées en tuiles rondes ou similaires vieillies.

Les couvertures en terrasses accessibles de plain-pied depuis un logement sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas visibles depuis les espaces publics les plus importants : places, rues principales et points de vue d'ensemble sur le village, que les dispositions de l'égout de toiture soient conservées et qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement.

La pente des toits doit être proche de celle des toits voisins sans excéder 33%.

Les éléments de superstructure (tourelles de ventilation, machineries, etc...) seront positionnés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis la voie publique.

Zinguerie

Les canalisations en façade doivent être réduites au minimum nécessaire à la descente des eaux de pluie. Les canalisations d'eaux usées en façade sont proscrites. Elles seront situées en angle ou en limite de parcelles et réalisées exclusivement en zinc.

Clôtures

Les clôtures le long de la voie publique et les portails doivent être de forme simple. Leur hauteur totale ne doit pas dépasser 1,75 m. Elles doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec les clôtures environnantes.

En zone UAri, seules peuvent être admises :

- . soit des clôtures constituées d'au maximum trois fils superposés espacés d'au moins 50 cm avec poteaux distants d'au moins 2 m, de manière à permettre un libre écoulement des eaux,
- . soit des clôtures grillagées à large maille (150 mm x 150 mm minimum) ou à maille croissante vers le haut (espacement minimum des fils verticaux de 150 mm) sans aucun mur bahut de soubassement.

Tout autre type de grillage et clôture végétale est interdit.

Climatiseurs – Antennes

Les climatiseurs doivent être traités en harmonie avec les façades.

Les paraboles et antennes doivent être placées hors des vues.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques sur les emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat :

-aucune place n'est exigée en cas de transformation, d'amélioration ou d'extensions de bâtiments affectés à ces logements, si la surface de plancher créée n'excède pas 50% de la surface de plancher avant travaux,

-1 seule place / logement peut être exigée en cas de construction neuve.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

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

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 2 : ZONE UD

La zone UD correspond au développement de l'agglomération sous forme de quartiers à densité réduite, qui se sont étendus autour du village. Ces quartiers sont affectés principalement à l'habitat, et aux commerces et services qui en sont le complément habituel.

Elle comprend trois secteurs qui se différencient par la densité de l'urbanisation autorisée selon la situation et le niveau d'équipement :

- **UD1** : zones d'urbanisation pavillonnaire denses comprenant les principaux pôles d'équipement,
- **UD2** : tissu pavillonnaire où le niveau d'équipement limite la densification de l'urbanisation,
- **UD3** : zones périphériques où le caractère du site impose une urbanisation résidentielle plus aérée.

Les secteurs exposés à un risque d'inondation, sont dénommés **UDri**.

Dans le secteur **UD2a**, les règles du lotissement demeurent applicables.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

1 – Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitat,
- les constructions à usage de commerces, de services, sanitaires et sociales,
- les constructions à usage de bureau, d'artisanat,
- les constructions à usage hôtelier,
- les constructions à usage de stationnement,
- les aires de stationnement,
- les équipements publics,
- les ouvrages techniques d'intérêt public,
- les piscines.

2 – Sont autorisés, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- l'aménagement ou l'extension des installations classées existantes à condition :
 - qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers ou nuisances pour le voisinage,
 - que l'aspect extérieur des constructions soit compatible avec le milieu environnant.

- les nouvelles installations classées à condition :
 - qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier,
 - qu'elles ne présentent ni danger, ni gêne pour le voisinage,
 - que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les équipements publics.
- les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires à l'implantation des constructions et installations autorisées dans la zone.
- en zone UDri :
 - . le plancher le plus bas de toute construction autorisée dans la zone ne doit pas être réalisé à moins de 1 m au-dessus du point le plus haut du sol de l'emprise de la construction,
 - . l'emprise de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet ne doit pas être supérieure à 30% de cette surface inondable,
 - . les affouillements et exhaussements de sol autorisés dans la zone, doivent être conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.

ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les dépôts de matériaux et matériels,
- les installations et travaux divers,
- l'ouverture de carrières,
- l'aménagement de terrains en vue du camping ou du stationnement des caravanes,
- le stationnement isolé de caravanes,
- les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article UD 1,
- les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux visées à l'article UD 1,
- toute construction en zone UDri, à l'exception de celles visées à l'article UD 1.

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

ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès et voiries publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques adaptées aux usages des opérations qu'ils desservent.

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

Les voies en impasse doivent comporter une aire de retournement à leur extrémité permettant aux véhicules publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

Eaux usées (assainissement)

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau.

Toutefois, s'il n'existe pas de réseau proche ou si le raccordement au réseau s'avère techniquement impossible, un assainissement autonome pourra être admis, sous réserve de l'adaptation du dispositif d'assainissement proposé à la nature du sol.

Les piscines doivent prévoir des dispositifs adaptés à la réception des eaux de vidange sur l'unité foncière à l'écart des limites séparatives. Les eaux de vidange ne doivent en aucun cas se déverser sur les propriétés voisines, sur les voies communales ou privées, ni être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales, compte tenu des caractéristiques des exutoires. Le rejet dans le réseau des eaux usées est interdit.

Toute construction ou occupation du sol devra obtenir les autorisations nécessaires qui définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

En l'absence de réseau suffisant, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux sur le terrain même (bassin de rétention).

Autres réseaux

Les installations nouvelles (EDF, PTT, réseaux câblés...), doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à :

- 500 m² pour les terrains existants à la date d'approbation du POS,
- 700 m² pour les terrains issus de nouvelles divisions parcellaires, en cas de raccordement au réseau public d'assainissement,
- 1 000 m² pour les terrains non raccordés au réseau public d'assainissement.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire valant division parcellaire.

Cette règle ne s'oppose pas à la création d'annexes ou à l'extension de constructions à usage d'habitation existantes de plus de 50 m² de surface de plancher sur des terrains de plus petite taille s'ils sont raccordés au réseau collectif d'assainissement.

En raison des contraintes liées à l'assainissement non collectif les terrains non desservis ou reconnus difficilement raccordables par le réseau public d'assainissement collectif doivent disposer d'une surface telle qu'elle permet de disposer d'au moins de 550 m² par logement en aval de la construction, entièrement réservée à ce procédé, hors constructions, zones étanchées, parkings et chemin d'accès.

Cette surface peut être éventuellement réduite si le dossier d'assainissement approuvé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) le prévoit.

Ces limitations ne s'appliquent pas dans le cadre des extensions des constructions existantes, à usage d'habitation et sur des parcelles ne possédant pas la superficie ci-dessus mentionnée avant la date d'approbation du PLU dès lors que les 2 conditions suivantes sont réunies :

- l'extension n'entraîne ni changement de destination, ni augmentation du nombre de logements.
- le dispositif d'origine est conforme à la réglementation, fonctionne dans des conditions satisfaisantes et est adapté aux nouveaux besoins.

Dans le secteur **UD2a**, les règles du lotissement demeurent applicables.

ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan,

-Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques tel qu'il est mentionné aux documents graphiques. Lorsqu'une marge de recul est indiquée au plan, elle se substitue à l'alignement.

Toutefois, des implantations plus proches de la voie peuvent être autorisées pour les constructions à usage de stationnement situées sur des terrains dont la pente excède 30%.

-Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des alignements ou emprises figurant pour chaque voie sur les documents graphiques.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX TALWEGS, AUX COURS D'EAU ET CANAUX

Les constructions doivent être implantées à plus de 10 m de l'axe des talwegs.

Sur chaque rive des ouvrages suivants :

- tout cours d'eau non domaniaux,
- tout ouvrage collectif d'assainissement.

Les constructions et clôtures fixes doivent être implantées à 4 mètres minimum de la crête de la cunette, par rapport au niveau du terrain naturel.

ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives telle que la distance (comptée horizontalement) entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m.

Une distance de 3 m minimum est exigée pour les piscines.

Dans le cas d'opération d'ensemble, ces règles ne s'appliquent qu'aux limites séparatives du terrain d'assiette de l'opération.

Dans le secteur **UD2a**, les règles du lotissement demeurent applicables.

**ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel avant travaux, est limitée à 7 m.

Cette limite ne s'applique pas aux équipements publics et aux équipements d'infrastructure.

Dans le secteur **UD2a**, les règles du lotissement demeurent applicables.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

En particulier, le permis de construire peut être refusé si le bâtiment ne respecte pas les règles suivantes :

Terrain

Les travaux de terrassement doivent rester limités au strict nécessaire à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments. Chaque fois que cela sera possible la topographie du terrain ne sera pas modifiée.

Façades

Les diverses façades des habitations et de leurs annexes doivent être traitées en harmonie. Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

Les matériaux doivent être utilisés dans leur technologie. L'utilisation à nu de matériaux destinés à être enduits est interdite.

Toitures

Les couvertures seront traitées en tuiles rondes ou similaires vieilles. La pente des toits ne doit pas excéder 33%.

Les couvertures en terrasses accessibles de plain-pied depuis un logement sont autorisées sous réserve que leur surface n'excède pas 30% de la surface totale de la toiture.

Local poubelle

Pour toute opération de plus de 2 logements, il sera aménagé un local poubelle conforme à la réglementation locale en vigueur, à proximité immédiate du lieu de collecte.

Clôtures

Les clôtures le long de la voie publique et les portails doivent être de forme simple. Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,80 m.

Elles seront constituées d'un mur de soubassement en maçonnerie n'excédant pas 0,80 m de hauteur surmonté de grilles, grillages ou haies végétales.

Elles doivent être constituées de façon à s'harmoniser avec les clôtures environnantes.

La hauteur du mur bahut est ramenée à 0,30 m lorsque la clôture est édifiée en surplomb d'un mur de soutènement.

En zone UDri, seules peuvent être admises :

- . soit des clôtures constituées d'au maximum trois fils superposés espacés d'au moins 50 cm avec poteaux distants d'au moins 2 m, de manière à permettre un libre écoulement des eaux,
- . soit des clôtures grillagées à large maille (150 mm x 150 mm minimum) ou à maille croissante vers le haut (espacement minimum des fils verticaux de 150 mm) sans aucun mur bahut de soubassement.

Tout autre type de grillage et clôture végétale est interdit.

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques sur les emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

La superficie totale affectée au stationnement ne doit pas être inférieure à :

- 2 places / logement pour les constructions à usage d'habitation,

Toutefois, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat :

- 1 seule place/ logement sera exigée en cas de construction neuve,
- aucune place n'est exigée en cas de transformation, d'amélioration ou d'extension de bâtiments affectés à ces logements, si la surface de plancher n'excède pas 50% de la surface de plancher avant travaux.
- 60% de la surface de plancher pour les bureaux,
- 1 place / 50 m² de surface de plancher pour les constructions à usage commercial et artisanal,
- 25 places / 100 lits pour les établissements hospitaliers et les cliniques,
- 1 place / chambre pour les hôtels,
- 1 place / 10 m² de salle pour les restaurants,
- 1 place / 4 personnes salle de spectacle et de réunions, pouvant être accueillies.

Ces normes établies pour le stationnement des véhicules de transport des personnes n'incluent pas les aires de stationnement des véhicules utilitaires liés aux divers établissements (camions de livraison, cars, taxis). Les besoins sont à déterminer au cas par cas.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, la règle est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilable.

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts, pouvant comporter des plantations d'arbres de haute tige d'essences locales, en privilégiant les essences horticoles par rapport aux essences forestières.

Dans les opérations d'ensemble, pourra être exigé l'aménagement d'un espace vert commun traité, soit sous forme d'alignement d'arbre de haute tige le long de la voie de desserte, soit sous forme d'aménagement paysager significatif de long de cette même voie (cheminement piéton ou piste cyclable protégée d'une rangée d'arbustes), soit sous forme d'une placette ou jardin public à l'entrée de l'opération.

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

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol de la zone est fixé à :

0,30 en UD1

0,25 en UD2

Sur le secteur délimité en annexe 5.6 (majoration du volume constructible - parcelle AR174, sise chemin du Réservoir), la réalisation de programme de logements comportant des logements sociaux, bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du Coefficient d'Occupation des Sols, dans la limite de 50%.

0,20 en UD3

En l'absence d'assainissement collectif, le COS est limité à 0,20 en toute zone.

Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments publics : scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UD 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non autorisé.

CHAPITRE 3 : ZONE UE

La zone UE est affectée aux activités industrielles et artisanales.

Elle comprend un secteur UErI exposé à un risque d'inondation.

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

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

1 – Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel et artisanal,
- les constructions à usage de commerces, de services,
- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage de stationnement,
- les aires de stationnement,
- les ouvrages techniques d'intérêt public,
- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation de plus de 50 m² de surface de plancher, dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

2 – Sont autorisés, aux conditions ci-dessous :

- les établissements classés, à condition que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des quartiers riverains et n'entraîne pas pour le voisinage des nuisances inacceptables,
- les constructions à usage d'habitation à condition :
 - que leur présence soit justifiée pour assurer le fonctionnement des établissements et services de la zone (logement de fonction),
 - que leur surface n'excède pas 150 m² de surface de plancher.
- les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

- en zone U_{Eri} :

- . le plancher le plus bas de toute construction autorisée dans la zone ne doit pas être réalisé à moins de 1 m au-dessus du point le plus haut du sol de l'emprise de la construction,
- . l'emprise de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet ne doit pas être supérieure à 30% de cette surface inondable,
- . les affouillements et exhaussements de sol autorisés dans la zone, doivent être conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article UE 1,
- les établissements faisant séjourner des personnes dans la zone : hôtels, établissements de soins ou de cures, etc...,
- l'aménagement de terrains en vue du camping ou du stationnement des caravanes,
- l'ouverture de carrières et les travaux susceptibles de modifier le sol.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de défense contre l'incendie et doivent présenter des caractéristiques techniques adaptées aux usages des opérations qu'ils desservent.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Tout établissement ou toute installation doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

Pour les établissements industriels, le raccordement au réseau susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire.

Chaque activité devra faire l'objet d'une étude particulière de la part des services d'incendie, pour définir les risques inhérents à leur exploitation et les dispositions à la charge de l'exploitant qui en découleront.

Eaux usées (assainissement)

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public.

Les eaux résiduelles industrielles et autres eaux usées doivent être dirigées, sur chaque parcelle, sur des dispositifs de traitement conformes aux règlements en vigueur.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées en milieu naturel que si leur température n'excède pas 20°C.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales, compte tenu des caractéristiques des exutoires.

Toute construction ou occupation du sol devra obtenir les autorisations nécessaires qui définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan,

- les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 m de l'emprise des voies,
- les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des emprises indiquées pour chaque voie figurant sur les documents graphiques.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX TALWEGS, AUX COURS D'EAU ET CANAUX

Les constructions doivent être implantées à plus de 10 m de l'axe des talwegs.

Sur chaque rive des ouvrages suivants :

- tout cours d'eau non domaniaux,
- tout ouvrage collectif d'assainissement.

Les constructions et clôtures fixes doivent être implantées à 4 mètres minimum de la crête de la cunette, par rapport au niveau du terrain naturel.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance (comptée horizontalement) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans jamais être inférieure à 3 m.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise totale des bâtiments ne doit pas dépasser 50% de la superficie des terrains.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel avant travaux, est limitée à 7 m.

Cette hauteur n'est pas applicable aux superstructures ponctuelles : cheminées, silos, châteaux d'eau, portiques, etc...

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, ou aux paysages naturels et urbains.

En particulier, le permis de construire peut être refusé si le bâtiment ne respecte pas les règles suivantes :

Terrain

Les travaux de terrassement doivent rester limités au strict nécessaire à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments.

Façades

Les matériaux doivent être employés dans leur technologie.

Sont interdits : les imitations de matériaux telles que faux pans de bois, fausses briques, ainsi que l'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les autres façades.

Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple et ne pas dépasser 2 m de haut.

En zone U_{Eri}, seules peuvent être admises :

- . soit des clôtures constituées d'au maximum trois fils superposés espacés d'au moins 50 cm avec poteaux distants d'au moins 2 m, de manière à permettre un libre écoulement des eaux,
- . soit des clôtures grillagées à large maille (150 mm x 150 mm minimum) ou à maille croissante vers le haut (espacement minimum des fils verticaux de 150 mm) sans aucun mur bahut de soubassement.

Tout autre type de grillage et clôture végétale est interdit.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques sur les emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

La superficie totale affectée au stationnement ne doit pas être inférieure à :

- 2 places / logement pour les constructions à usage d'habitation,
- 40 % de surface de plancher pour les bureaux,
- 1 place / 50 m² de surface de plancher pour les commerces,
- 1 place / 80 m² de surface de plancher pour les établissements industriels.

Ces normes établies pour le stationnement des véhicules de transport des personnes n'incluent pas les aires de stationnement des véhicules utilitaires liés aux divers établissements (camions de livraison, etc...). Les besoins sont à déterminer au cas par cas.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, la règle est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilable.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts et plantations, notamment aux abords des bureaux, des commerces et autres bâtiments d'accueil.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un sujet de haute tige / deux emplacements.

Les marges de recul obligatoires sur les voies doivent être traitées en espaces verts.

Les installations nuisantes et les dépôts visés au paragraphe de l'article 1 de l'arrêté du 25 avril 1963, doivent être entourées d'un écran de plantations d'arbres à feuilles persistantes.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ARTICLE UE 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 4 : ZONE UF

La zone UF est affectée aux activités autoroutières.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

1 – Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages techniques d'intérêt public.

2 – Sont autorisés aux conditions ci-dessous :

- les constructions, les installations, les dépôts et les travaux de toute nature, nécessaires au fonctionnement du service autoroutier.

ARTICLE UF 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UF 1 sont interdites.

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

ARTICLE UF 3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de défense contre l'incendie.

ARTICLE UF 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

Chaque activité devra faire l'objet d'une étude particulière de la part des services d'incendie, pour définir les risques inhérents à leur exploitation et les dispositions à la charge de l'exploitant qui en découleront.

Eaux usées (assainissement)

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

Toutefois, s'il n'existe pas de réseau proche ou si le raccordement au réseau s'avère techniquement impossible, un assainissement autonome pourra être admis, sous réserve de l'adaptation du dispositif d'assainissement proposé à la nature du sol.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales, compte tenu des caractéristiques des exutoires. Le rejet dans le réseau des eaux usées est interdit.

Toute construction ou occupation du sol devra obtenir les autorisations nécessaires qui définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

En l'absence de réseau suffisant, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux sur le terrain même (bassin de rétention).

ARTICLE UF 5 – CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Non réglementé.

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

Sauf indication contraire portée au plan les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 3 m de l'emprise des voies.

ARTICLE UF 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à un recul d'au moins 3 m des limites séparatives.

**ARTICLE UF 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Aucune règle n'est imposée pour l'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété.

ARTICLE UF 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UF 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UF 11 – ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, ou aux paysages naturels et urbains.

ARTICLE UF 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UF 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ARTICLE UF 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 5 : ZONE NA

La zone NA comprend des zones insuffisamment équipées, réservées à une urbanisation future, pour diverses vocations :

NA de Sainte Catherine : à vocation principale d’habitat de commerces de services et des équipements public qui en sont le complément habituel.

NAF du Grand Caunet : à vocation de tourisme, loisirs, ou activités non nuisantes, ainsi qu’à l’accueil d’établissements de santé, sanitaires ou hospitaliers.

Ces zones ne pourront s’urbaniser que sous forme de ZAC ou après modification du POS.

Elles comprennent un secteur **NAri** exposé à des risques d’inondation.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont autorisées aux conditions ci-dessous :

- l’aménagement et l’extension mesurée des constructions existantes de plus de 50 m² de surface de plancher :
 - sans création de logements nouveaux,
 - sans changement de destination,
 - dans la limite de 150 m² de surface de plancher.
- les équipements publics d’infrastructure.

- en zone **NAri** :

- . le plancher le plus bas de toute construction autorisée dans la zone ne doit pas être réalisé à moins de 1 m au-dessus du point le plus haut du sol de l’emprise de la construction,
- . l’emprise de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet ne doit pas être supérieure à 30% de cette surface inondable.

ARTICLE NA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article NA 1.

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

ARTICLE NA 3 – ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE NA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

Eaux usées (assainissement)

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

Toutefois, s'il n'existe pas de réseau proche ou si le raccordement au réseau s'avère techniquement impossible, un assainissement autonome pourra être admis, sous réserve de l'adaptation du dispositif d'assainissement proposé à la nature du sol.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales, compte tenu des caractéristiques des exutoires. Le rejet dans le réseau des eaux usées est interdit.

Toute construction ou occupation du sol devra obtenir les autorisations nécessaires qui définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

En l'absence de réseau suffisant, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux sur le terrain même (bassin de rétention).

Autres réseaux

Les installations nouvelles (EDF, PTT, réseaux câblés...), doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE NA 5 – CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Non réglementé.

ARTICLE NA 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan,

- Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 4 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques,
- Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des alignements ou emprises figurant pour chaque voie sur les documents graphiques.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX TALWEGS, AUX COURS D'EAU ET CANAUX

Les constructions doivent être implantées à plus de 10 m de l'axe des talwegs.

Sur chaque rive des ouvrages suivants :

- tout cours d'eau non domaniaux,
- tout ouvrage collectif d'assainissement.

Les constructions et clôtures fixes doivent être implantées à 4 mètres minimum de la crête de la cunette, par rapport au niveau du terrain naturel.

ARTICLE NA 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent se tenir à une distance (comptée horizontalement) entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 m.

ARTICLE NA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune distance n'est imposée entre deux constructions.

ARTICLE NA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE NA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, ou aux paysages naturels et urbains.

En zone NAri, seules peuvent être admises des clôtures constituées d'au maximum trois fils superposés espacés d'au moins 50 cm avec poteaux distants d'au moins 2 m, de manière à permettre un libre écoulement des eaux.

Tout autre type de grillage et clôture végétale est interdit.

ARTICLE NA 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques sur les emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE NA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS dans la zone.

ARTICLE NA 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 6 : ZONE NAD

La zone NAD comprend des terrains insuffisamment équipés, où l'urbanisation ne peut être admise que sous forme d'opérations d'ensemble subordonnées à la réalisation des équipements.

A terme, cette zone est destinée à l'accueil d'habitat, de commerces, de services et d'équipements publics.

Elle comprend deux secteurs qui se différencient par la densité autorisée :

- **NADa**
- **NADb**

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NAD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

- Sont autorisées sous condition :
- de ne pas compromettre la bonne organisation l'économie et l'aspect de la zone,
 - que les exigences de fonctionnement soient compatibles avec les équipements publics :
- les lotissements et opérations d'ensemble conformes à la vocation de la zone,
 - les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux, d'artisanat à condition qu'elles soient :
 - réalisées dans le cadre de lotissement ou d'opérations d'ensemble,
 - dotées de tous les équipements d'infrastructures nécessaires.
 - les installations classées à condition :
 - qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier,
 - qu'elles ne présentent ni danger, ni gêne pour le voisinage,
 - que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les équipements publics.
 - l'aménagement et l'extension des constructions existantes,
 - les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et utilisations du sol autorisées dans la zone,
 - les ouvrages techniques d'intérêt public,

- les piscines.

ARTICLE NAD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article NAD 1.

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

ARTICLE NAD 3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les voiries publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques adaptées aux usages des opérations qu'ils desservent.

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

Dans tous les cas, la largeur de la voie ne peut être inférieure à 6 m. Les voies en impasse doivent comporter une aire de retournement à leur extrémité permettant aux véhicules publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE NAD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

Eaux usées (assainissement)

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

Toutefois, s'il n'existe pas de réseau proche ou si le raccordement au réseau s'avère techniquement impossible, un assainissement autonome pourra être admis, sous réserve de l'adaptation du dispositif d'assainissement proposé à la nature du sol.

Les piscines doivent prévoir des dispositifs adaptés à la réception des eaux de vidange sur l'unité foncière à l'écart des limites séparatives. Les eaux de vidange ne doivent en aucun cas se déverser sur les propriétés voisines, sur les voies communales ou privées, ni être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales, compte tenu des caractéristiques des exutoires. Le rejet dans le réseau des eaux usées est interdit.

Toute construction ou occupation du sol devra obtenir les autorisations nécessaires qui définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

En l'absence de réseau suffisant, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux sur le terrain même (bassin de rétention).

Autres réseaux

Les installations nouvelles (EDF, PTT, réseaux câblés...) doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE NAD 5 – CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Pour les opérations d'ensemble, lotissements ou groupes d'habitation :

- en NADa :
 - la superficie minimale de terrain d'opération est fixée à 7 000 m²,
 - la taille minimale des lots est fixée à 700 m² en cas de raccordement au réseau public d'assainissement et 1 000 m² dans le cas contraire.
- en NADb :
 - la superficie minimale de terrain d'opération est fixée à 25 000 m²,
 - la taille minimale des lots est fixée à 4 500 m².

En raison des contraintes liées à l'assainissement non collectif les terrains non desservis ou reconnus difficilement raccordables par le réseau public d'assainissement collectif doivent disposer d'une surface telle qu'elle permet de disposer d'au moins de 550 m² par logement en aval de la construction, entièrement réservée à ce procédé, hors constructions, zones étanchées, parkings et chemin d'accès. Cette surface peut être éventuellement réduite si le dossier d'assainissement approuvé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) le prévoit.

Ces limitations ne s'appliquent pas dans le cadre des extensions des constructions existantes, à usage d'habitation et sur des parcelles ne possédant pas la superficie ci-dessus mentionnée avant la date d'approbation du PLU dès lors que les 2 conditions suivantes sont réunies :

- l'extension n'entraîne ni changement de destination, ni augmentation du nombre de logements.
- le dispositif d'origine est conforme à la réglementation, fonctionne dans des conditions satisfaisantes et est adapté aux nouveaux besoins.

ARTICLE NAD 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan,

- Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées,
- Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des alignements ou emprises figurant pour chaque voie sur les documents graphiques,
- Les portails doivent être en retrait par rapport à l'alignement de la clôture.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX TALWEGS, AUX COURS D'EAU ET CANAUX

Les constructions doivent être implantées à plus de 10 m de l'axe des talwegs.

Sur chaque rive des ouvrages suivants :

- tout cours d'eau non domaniaux,
- tout ouvrage collectif d'assainissement.

Les constructions et clôtures fixes doivent être implantées à 4 mètres minimum de la crête de la cunette, par rapport au niveau du terrain naturel.

ARTICLE NAD 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives telle que la distance (comptée horizontalement) entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m.

Dans le cas d'opération d'ensemble, ces règles ne s'appliquent qu'aux limites séparatives du terrain d'assiette de l'opération.

**ARTICLE NAD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE NAD 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NAD 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel avant travaux, est limitée à 7 m.

Cette limite ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE NAD 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

En particulier, le permis de construire peut être refusé si le bâtiment ne respecte pas les règles suivantes :

Terrain

Les travaux de terrassement doivent rester limités au strict nécessaire à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments. Chaque fois que cela sera possible la topographie du terrain ne sera pas modifiée.

Façades

Les diverses façades des habitations et de leurs annexes doivent être traitées en harmonie. Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

Les matériaux doivent être utilisés dans leur technologie. L'utilisation à nu de matériaux destinés à être enduits est interdite.

Toitures

Les couvertures seront traitées en tuiles rondes ou similaires vieilles. La pente des toits ne doit pas excéder 33%.

Les couvertures en terrasses accessibles de plain-pied depuis un logement sont autorisées sous réserve que leur surface n'excède pas 30% de la surface totale de la toiture.

Local poubelle

Pour toute opération de plus de 2 logements, il sera aménagé un local poubelle conforme à la réglementation locale en vigueur, à proximité immédiate du lieu de collecte.

Clôtures

Les clôtures le long de la voie publique et les portails doivent être de forme simple. Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,80 m.

Elles seront constituées d'un mur de soubassement en maçonnerie n'excédant pas 0,80 m de hauteur surmonté de grilles, grillages ou haies végétales.

Elles doivent être constituées de façon à s'harmoniser avec les clôtures environnantes.

La hauteur du mur bahut est ramenée à 0,30 m lorsque la clôture est édifiée en surplomb d'un mur de soutènement.

ARTICLE NAD 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques sur les emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

La superficie totale affectée au stationnement ne doit pas être inférieure à :

- 2 places / logement pour les constructions à usage d'habitation,

Toutefois, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat :

- 1 seule place / logement sera exigée en cas de construction neuve,
- aucune place n'est exigée en cas de transformation, d'amélioration ou d'extension de bâtiments affectés à ces logements, si la surface de plancher n'excède pas 50% de la surface de plancher avant travaux.

- 60% de la surface de plancher pour les bureaux,
- 1 place / 50 m² de surface de plancher pour les constructions à usage commercial et artisanal,
- 1 place / chambre pour les hôtels,
- 1 place / 10 m² de salle pour les restaurants,
- 1 place / 4 personnes pour les salles de spectacle et de réunions, pouvant être accueillies.

Ces normes établies pour le stationnement des véhicules de transport des personnes n'incluent pas les aires de stationnement des véhicules utilitaires liés aux divers établissements (camions de livraison, cars, taxis). Les besoins sont à déterminer au cas par cas.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, la règle est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilable.

ARTICLE NAD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts, pouvant comporter des plantations d'arbres de haute tige d'essences locales, en privilégiant les essences horticoles par rapport aux essences forestières.

Dans les opérations d'ensemble, pourra être exigé l'aménagement d'un espace vert commun traité, soit sous forme d'alignement d'arbre de haute tige le long de la voie de desserte, soit sous forme d'aménagement paysager significatif de long de cette même voie (cheminement piéton ou piste cyclable protégée d'une rangée d'arbustes), soit sous forme d'une placette ou jardin public à l'entrée de l'opération.

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

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol de la zone est fixé à :

0,30 en NADa

0,05 en NADb

Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments publics : scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE NAD 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non autorisé.

CHAPITRE 7 : ZONE NAF

Les zones NAF comprennent des terrains insuffisamment équipés, où l'urbanisation est subordonnée à la réalisation des équipements.

Elles sont réservées à l'accueil d'équipements publics, d'activités liées au tourisme, aux loisirs ou aux activités culturelles, d'établissements sanitaires hospitaliers.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NAF 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont autorisées à condition :

- de ne pas compromettre la bonne organisation, l'économie, la qualité paysagère de la zone,
- que les exigences de fonctionnement soient compatibles avec les équipements publics :
- les constructions et équipements conformes à la vocation de la zone (tourisme, loisirs, culturels, sanitaires, hospitaliers, maisons de retraite) à condition d'être dotés des infrastructures nécessaires,
- les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient d'intérêt public,
- les équipements publics (stade, parkings, cimetières, caserne de pompiers, crèche, centre aéré, etc...),
- les constructions à usage d'habitation à condition :
 - que leur présence soit justifiée pour assurer le fonctionnement des établissements et services de la zone (logements de fonction),
 - que leur surface soit limitée à 150 m² de surface de plancher.
- les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et utilisations du sol autorisées dans la zone,
- les piscines.

ARTICLE NAF 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article NAF 1.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAF 3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les voiries publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques adaptées aux usages des opérations qu'ils desservent.

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

ARTICLE NAF 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

Eaux usées (assainissement)

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

Toutefois, s'il n'existe pas de réseau proche ou si le raccordement au réseau s'avère techniquement impossible, un assainissement autonome pourra être admis, sous réserve de l'adaptation du dispositif d'assainissement proposé à la nature du sol.

Les piscines doivent prévoir des dispositifs adaptés à la réception des eaux de vidange sur l'unité foncière à l'écart des limites séparatives. Les eaux de vidange ne doivent en aucun cas se déverser sur les propriétés voisines, sur les voies communales ou privées, ni être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales, compte tenu des caractéristiques des exutoires. Le rejet dans le réseau des eaux usées est interdit.

Toute construction ou occupation du sol devra obtenir les autorisations nécessaires qui définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

En l'absence de réseau suffisant, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux sur le terrain même (bassin de rétention).

Autres réseaux

Les installations nouvelles (EDF, PTT, réseaux câblés...), doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE NAF 5 – CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Non réglementé.

ARTICLE NAF 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan,

-Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 4 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

-Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des alignements ou emprises figurant pour chaque voie sur les documents graphiques.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX TALWEGS, AUX COURS D'EAU ET CANAUX

Les constructions doivent être implantées à plus de 10 m de l'axe des talwegs.

Sur chaque rive des ouvrages suivants :

- tout cours d'eau non domaniaux,
- tout ouvrage collectif d'assainissement.

Les constructions et clôtures fixes doivent être implantées à 4 mètres minimum de la crête de la cunette, par rapport au niveau du terrain naturel.

ARTICLE NAF 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives telle que la distance (comptée horizontalement) entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m.

Dans le cas d'opération d'ensemble, ces règles ne s'appliquent qu'aux limites séparatives du terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE NAF 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE NAF 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NAF 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel avant travaux, est limitée à 7 m.

Cette limite ne s'applique pas aux équipements publics et aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE NAF 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE NAF 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques sur les emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

La superficie totale affectée au stationnement ne doit pas être inférieure à :

- 2 places / logement pour les constructions à usage d'habitation,
 - 60% de la surface de plancher pour les bureaux,
 - 25 places / 100 lits pour les hôpitaux et cliniques,
 - 1 place / chambre pour les hôtels,
 - 1 place / 10 m² de salle pour les restaurants,
 - 1 place / 4 personnes pouvant être accueillies pour les salles de spectacle et de réunions,
- Pouvant être accueillies.

Ces normes établies pour le stationnement des véhicules de transport des personnes n'incluent pas les aires de stationnement des véhicules utilitaires liés aux divers établissements (camions de livraison, cars, taxis). Les besoins sont à déterminer au cas par cas.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, la règle est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

ARTICLE NAF 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les principales masses boisées et les alignements d'arbres anciens existant doivent être maintenus aux abords des constructions.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un sujet de haute tige / deux emplacements.

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

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

ARTICLE NAF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol de la zone est fixé à 0,10.

Il n'est pas fixé de COS pour les équipements publics.

Le COS n'est pas applicable aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE NAF 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 8 : ZONE NB

La zone NB est une zone naturelle peu équipée, qui n'a pas vocation à recevoir une urbanisation importante. Seules y sont autorisées des constructions selon une faible densité.

Elle comprend quatre secteurs :

- NB1
- NB2
- NB3
- NB4

Certains de ces secteurs sont indicés pour signaler la présence de risques :

- **NBrf** : risque d'incendie de forêt,
- **NBri** : risque d'inondation.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

1 – Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages techniques d'intérêt public

2 – Sont autorisés, sous condition :

- les constructions à usage d'habitation dans la limite de 250 m² de surface de plancher, et à raison d'une construction à cet usage par îlot de propriété comprenant un seul logement,
- les annexes des habitations, disjointes des constructions à usage d'habitation, à raison d'une seule annexe par habitation limitée à 60 m² de surface de plancher ou **d'emprise au sol** s'il s'agit de garages,
- les piscines,
- l'extension des constructions existantes à usage d'habitation d'une surface initiale d'au moins 50 m² de surface de plancher, sur les terrains n'ayant pas la taille minimale requise dans la zone sans changement de destination, dans la limite de 150 m² de surface de plancher, sans excéder 50% d'extension de la surface de plancher initiale, dans les conditions fixées à l'article NB5.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

- en zone **NBri** :

- . le plancher le plus bas de toute construction autorisée dans la zone ne doit pas être réalisé à moins de 1 m au-dessus du point le plus haut du sol de l'emprise de la construction,
- . l'emprise de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet ne doit pas être supérieure à 30% de cette surface inondable,
- . les affouillements et exhaussements de sol autorisés dans la zone doivent être conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.

ARTICLE NB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article NB 1.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès et voiries publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques adaptées aux usages des opérations qu'ils desservent.

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

Les voies en impasse doivent être aménagées avec une plateforme de retournement à leur extrémité.

Dans le secteur **NBrf**, les caractéristiques des voies, des accès et des portails doivent être suffisantes pour permettre l'accès des véhicules incendie jusqu'aux abords même des constructions.

ARTICLE NB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'alimentation en eau.

Eaux usées (assainissement)

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau, un assainissement autonome pourra être admis, sous réserve de l'adaptation du dispositif d'assainissement proposé à la capacité de filtration du sol.

Les piscines doivent prévoir des dispositifs adaptés à la réception des eaux de vidange sur l'unité foncière à l'écart des limites séparatives. Les eaux de vidange ne doivent en aucun cas se déverser sur les propriétés voisines, sur les voies communales ou privées, ni être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales, compte tenu des caractéristiques des exutoires. Le rejet dans le réseau des eaux usées est interdit.

Toute construction ou occupation du sol devra obtenir les autorisations nécessaires qui définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

En l'absence de réseau suffisant, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux sur le terrain même (bassin de rétention).

ARTICLE NB 5 – CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à :

- 1 000 m² en NB1,
- 1 500 m² en NB2,
- 4 000 m² en NB3,
- 10 000 m² en NB4.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire valant division parcellaire.

Toutefois, ces règles ne s'opposent pas à la création d'annexes ou à l'extension de constructions existantes à usage d'habitation de plus de 50 m² de surface de plancher dans les conditions fixées à l'article NB1, sur des terrains de plus petite taille, si ces terrains sont raccordés au réseau collectif d'assainissement.

En raison des contraintes liées à l'assainissement non collectif, les terrains non desservis ou reconnus difficilement raccordables par le réseau public d'assainissement collectif doivent disposer d'une surface telle qu'elle permet de disposer d'au moins de 550 m² par logement en aval de la construction, entièrement réservée à ce procédé, hors constructions, zones étanchées, parkings et chemin d'accès. Cette surface peut être éventuellement réduite si le dossier d'assainissement approuvé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) le prévoit.

Ces limitations ne s'appliquent pas dans le cadre des extensions des constructions existantes, à usage d'habitation et sur des parcelles ne possédant pas la superficie ci-dessus mentionnée avant la date d'approbation du POS dès lors que les deux conditions suivantes sont réunies :

- l'extension n'entraîne ni changement de destination, ni augmentation du nombre de logements.
- le dispositif d'origine est conforme à la réglementation, fonctionne dans des conditions satisfaisantes et est adapté aux nouveaux besoins.

ARTICLE NB 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan,

-Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

-Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des alignements ou emprises figurant pour chaque voie sur les documents graphiques.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX TALWEGS, AUX COURS D'EAU ET CANAUX

Les constructions doivent être implantées à plus de 10 m de l'axe des talwegs.

Sur chaque rive des ouvrages suivants :

- tout cours d'eau non domaniaux,
- tout ouvrage collectif d'assainissement.

Les constructions et clôtures fixes doivent être implantées à 4 mètres minimum de la crête de la cunette, par rapport au niveau du terrain naturel.

ARTICLE NB 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives, au moins égale à 3 m.

Une distance de 4 m minimum est exigée pour les piscines.

ARTICLE NB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE NB 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel avant travaux, est limitée à 7 m.

Cette limite ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE NB 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

En particulier, le permis de construire peut être refusé si le bâtiment ne respecte pas les règles suivantes :

Terrain

Les travaux de terrassement doivent rester limités au strict nécessaire à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments. Chaque fois que cela sera possible la topographie du terrain ne sera pas modifiée.

Façades

Les diverses façades des habitations et de leurs annexes doivent être traitées en harmonie. Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

Les matériaux doivent être utilisés dans leur technologie. L'utilisation à nu de matériaux destinés à être enduits est interdite.

Toitures

Les couvertures seront traitées en tuiles rondes ou similaires vieilles. La pente des toits ne doit pas excéder 33%.

Les couvertures en terrasses accessibles de plain-pied depuis un logement sont autorisées sous réserve que leur surface n'excède pas 30% de la surface totale de la toiture.

Local poubelle

Pour toute opération de plus de 2 logements, il sera aménagé un local poubelle conforme à la réglementation locale en vigueur, à proximité immédiate du lieu de collecte.

Clôtures

Les clôtures le long de la voie publique et les portails doivent être de forme simple. Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,80 m.

Elles seront constituées d'un mur de soubassement en maçonnerie n'excédant pas 0,80 m de hauteur surmonté de grilles, grillages ou haies végétales.

Elles doivent être constituées de façon à s'harmoniser avec les clôtures environnantes.

La hauteur du mur bahut est ramenée à 0,30 m lorsque la clôture est édifiée en surplomb d'un mur de soutènement.

En zone **NBri**, seules peuvent être admises des clôtures constituées d'au maximum trois fils superposés espacés d'au moins 50 cm avec poteaux distants d'au moins 2 m, de manière à permettre un libre écoulement des eaux. Tout autre type de grillage et clôture végétale est interdit.

ARTICLE NB 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques sur les emplacements prévus à cet effet.

La superficie totale affectée au stationnement ne doit pas être inférieure à 2 places / logement pour les constructions à usage d'habitation.

ARTICLE NB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Dans le secteur **NBrf**, le permis devra prendre en compte les recommandations suivantes :

- limitation des mouvements de sol et des emprises minérales,
- regroupement de ces aménagements aux abords immédiats de la construction,
- aménagement d'espaces ouverts entretenus aux abords de la construction :
 - * pelouses, massifs, végétation rase, arbres isolés,
 - * recul ou élagage des arbres à 10 m au moins autour de la construction.
- limiter les plantations à proximité des milieux boisés, choix d'essences horticoles,
- situation des boisements à l'écart des constructions, en périphérie de parcelle.

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

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol de la zone est fixé à :

- 0,15 en NB1 et NB2
- 0,06 en NB3
- 0,025 en NB4

La surface de plancher maximale définie à l'article NB 1 pour les constructions à usage d'habitation est applicable à la propriété existante ou à chacun des terrains issus d'une division respectant les superficies minimales et le COS définis dans la zone.

Le COS n'est pas applicable aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE NB 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non autorisé.

CHAPITRE 9 : ZONE ND

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

Elle comprend des secteurs **NDri** exposés à des risques d'inondation forts et des secteurs **NDri** exposés à des risques d'inondation modérés.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ND 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Seules sont autorisées (en dehors du secteur NDri) les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nécessaires à la gestion des espaces naturels,
- les équipements et ouvrages publics d'infrastructure qui ne compromettent pas la vocation de la zone,
- les ouvrages techniques d'intérêt public,
- les affouillements et exhaussements de sols strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes d'au moins 50 m²
 - sans changement de destination,
 - dans la limite de 180 m² de surface de plancher,
 - sans excéder 50% d'extension de la surface de plancher initiale,
 - que les caractéristiques des voies, des accès et des portails soient suffisantes pour permettre l'accès des véhicules incendie jusqu'aux abords même des constructions.
- Les annexes des habitations, disjointes des constructions à usage d'habitation, à raison d'une seule annexe par habitation limitée à 60 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol s'il s'agit de garages,
- Les piscines sous réserve qu'elles soient liées à une construction à usage d'habitation d'au moins 50 m² de surface de plancher.

- en zone **NDri** :

- . le plancher le plus bas de toute construction autorisée dans la zone ne doit pas être réalisé à moins de 1 m au-dessus du point le plus haut du sol de l'emprise de la construction,
- . l'emprise de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet ne doit pas être supérieure à 30% de cette surface inondable,

. les affouillements et exhaussements de sol autorisés dans la zone, doivent être conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.

- en zone **NDRI** : ne sont autorisés que :

- les ouvrages techniques, à condition qu'ils soient d'intérêt public,
- les travaux et ouvrages destinés à réduire l'incidence des risques naturels.

ARTICLE ND 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations du sol et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article ND 1.

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

ARTICLE ND 3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès et voiries publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques adaptées aux usages des opérations qu'ils desservent.

Les voies en impasse doivent être aménagées avec une plateforme de retournement.

ARTICLE ND 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau collectif d'alimentation en eau. En l'absence de réseau collectif, l'alimentation en eau devra faire l'objet d'un accord des autorités sanitaires.

Eaux usées (assainissement)

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public.

A défaut de possibilité de branchement à un réseau public, les constructions doivent être dotées de dispositifs d'assainissement autonomes, compatibles avec la nature du sol.

Les piscines doivent prévoir des dispositifs adaptés à la réception des eaux de vidange sur l'unité foncière à l'écart des limites séparatives. Les eaux de vidange ne doivent en aucun cas se déverser sur les propriétés voisines, sur les voies communales ou privées, ni être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales, compte tenu des caractéristiques des exutoires.

Toute construction ou occupation du sol devra obtenir les autorisations nécessaires qui définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

ARTICLE ND 5 – CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Les terrains support de constructions existantes à usage d'habitation doivent présenter une surface de terrain d'au moins 1 000 m².

En raison des contraintes liées à l'assainissement non collectif les terrains non desservis ou reconnus difficilement raccordables par le réseau public d'assainissement collectif doivent disposer d'une surface telle qu'elle permet de disposer d'au moins de 550 m² par logement en aval de la construction, entièrement réservée à ce procédé, hors constructions, zones étanchées, parkings et chemin d'accès.

Cette surface peut être éventuellement réduite si le dossier d'assainissement approuvé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) le prévoit.

Ces limitations ne s'appliquent pas dans le cadre des extensions des constructions existantes, à usage d'habitation et sur des parcelles ne possédant pas la superficie ci-dessus mentionnée avant la date d'approbation du POS dès lors que les deux conditions suivantes sont réunies :

- l'extension n'entraîne ni changement de destination, ni augmentation du nombre de logements.
- le dispositif d'origine est conforme à la réglementation, fonctionne dans des conditions satisfaisantes et est adapté aux nouveaux besoins.

ARTICLE ND 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 10 m par rapport à l'axe des voies publiques.

Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des alignements ou emprises figurant pour chaque voie sur les documents graphiques.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX TALWEGS, AUX COURS D'EAU ET CANAUX

Les constructions doivent être implantées à plus de 10 m de l'axe des talwegs.

Sur chaque rive des ouvrages suivants :

- tout cours d'eau non domaniaux,
- tout ouvrage collectif d'assainissement.

Les constructions et clôtures fixes doivent être implantées à 4 mètres minimum de la crête de la cunette, par rapport au niveau du terrain naturel.

ARTICLE ND 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives. Une distance de 4 m minimum est exigée pour les piscines.

ARTICLE ND 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE ND 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE ND 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel avant travaux, est limitée à 7 m.

ARTICLE ND 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Matériaux

Les constructions privilégieront l'usage des matériaux traditionnels résistants (normes anti-feu).

Clôtures

- le long de la voie publique, les clôtures et les portails doivent être de forme simple. Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,80 m.

Elles seront constituées d'un mur de soubassement en pierre sèche ou d'un mur de soutènement en maçonnerie recouvert de pierres sèches n'excédant pas 0,80 m de hauteur surmonté de grilles, grillages ou haies végétales.

La hauteur du mur bahut est ramenée à 0,30 m lorsque la clôture est édifiée en surplomb d'un mur de soutènement.

- En limite de propriété, seules sont autorisées les clôtures grillagées d'une hauteur maximale de 2,00 m doublées d'une haie végétale.

En zone NDri, seules peuvent être admises des clôtures constituées d'au maximum trois fils superposés espacés d'au moins 50 cm avec poteaux distants d'au moins 2 m, de manière à permettre un libre écoulement des eaux.

Tout autre type de grillage et clôture végétale est interdit.

ARTICLE ND 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE ND 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

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

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

ARTICLE ND 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

Pour les constructions à usage d'habitation, les conditions d'extension et de création d'annexes sont définies à l'article ND 1.

ARTICLE ND 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.