



Commune de BERRE-LES-ALPES

Département des Alpes-Maritimes

# Plan Local d'Urbanisme



4

Règlement



# **SOMMAIRE**

<b>CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>4</b>
<b>CHAPITRE 2 : LES ZONES URBAINES.....</b>	<b>16</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	16
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	23
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....	31
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD .....	40
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....	50
<b>CHAPITRE 3 : LES ZONES A URBANISER .....</b>	<b>56</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU .....	56
<b>CHAPITRE 4 : LES ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>58</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	58
<b>CHAPITRE 5 : LES ZONES NATURELLES .....</b>	<b>62</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	62
<b>ANNEXE 1 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER (ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME).....</b>	<b>66</b>

# **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de BERRE-LES-ALPES.

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

Sont et demeurent applicables au territoire communal, sans que cette liste soit limitative :

1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique ;
- R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
- R.111-4 : desserte (sécurité des usagers), accès et stationnement ;
- R 111-14-2 : respect des préoccupations de l'environnement ; - R.111-15 : respect de l'action en matière d'aménagement du territoire ; - R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

2. Restent applicables, nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, les dispositions des articles :

- L 111-9 et L 11-10 (sursis à statuer) ;
- L 421-1 à L 421-9 (permis de construire) ;
- L 130-1 et suivants (espaces boisés classés) ;
- R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-1, R 111-14-2 et R 111-21 ;
- L 410-1 et R 410-1 et suivants (certificats d'urbanisme) ;
- L 430-1 à L 430-9 (permis de démolir) ;
- L 443-1 et r 443-1 et suivants (camping et caravanage).

3. S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :

- La Directive Territoriale d'Aménagement approuvée le 2 décembre 2003 ;
- La Loi Montagne ;
- La loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau » ;
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont reportées sur un document annexé au plan local d'urbanisme ; - Le droit de préemption urbain.

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES, SECTEURS ET SOUS-SECTEURS**

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs et sous-secteurs. Ces différentes zones, secteurs et sous-secteurs figurent sur les documents graphiques du PLU :

- **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II  
Elles sont au nombre de 4 : UA, UB, UC et UD (et le secteur Uda).
- **La zone à urbaniser** : 2AU
- **La zone agricole** à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre du titre III : A
- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont au nombre de 2 : N et Npr

Ces différentes zones figurent sur le document graphique.

Les documents graphiques comportent également :

- les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme. Leur liste est présentée dans le titre VI du présent règlement. ;
- les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, au titre des articles L113-1, L130-1 et L121-27 du Code de l'Urbanisme ;
- les Espaces Verts Protégés définis au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.
- les espaces d'olivaies à protéger définis au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.
- Les Arbres remarquables ;
- Une zone Non Altius Tollendi ;
- Les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19

## **ARTICLE 4 – MODALITES D'APPLICATION DES REGLES**

### **1. Modalités d'applications des règles des articles 3**

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

### **2. Modalités d'applications des règles des articles 4**

Les dispositions des articles 4 de chaque règlement de zone relatives à l'eau potable s'appliquent à toutes constructions, occupations ou utilisations du sol, qui requièrent une alimentation en eau. Peuvent, en conséquence, être dispensés d'une alimentation en eau potable, certains locaux annexes, tels que garages, abris de jardin, bâtiment exclusif de stockage et ce, à condition que le bâtiment principal soit situé à proximité d'une alimentation en eau potable.

Les dispositions des articles 4 de chaque règlement de zone ne s'appliquent pas aux extensions et travaux réalisés sur des constructions existantes, dès lors que ces dernières sont conformes à ces dispositions et à la condition que les extensions et travaux projetés ne génèrent pas de besoin supplémentaire par rapport à l'usage initial.

Lorsque le raccordement aux réseaux publics d'eau potable et/ou d'assainissement est requis, celui-ci peut s'effectuer via un réseau privé entre la construction ou l'installation à raccorder et le réseau public existant.

### **3. Modalités d'applications des règles des articles 6**

Les articles 6 concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, ou d'une emprise publique.

Les règles de recul fixées aux articles 6 ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture ;
- aux balcons, éléments de décor architecturaux, marquises ;
- aux terrasses ne dépassant pas de plus de 50 cm le sol existant avant travaux ; - aux clôtures et murs de soutènement ;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

Lorsqu'un emplacement réservé est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées aux articles 6 des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite du terrain).

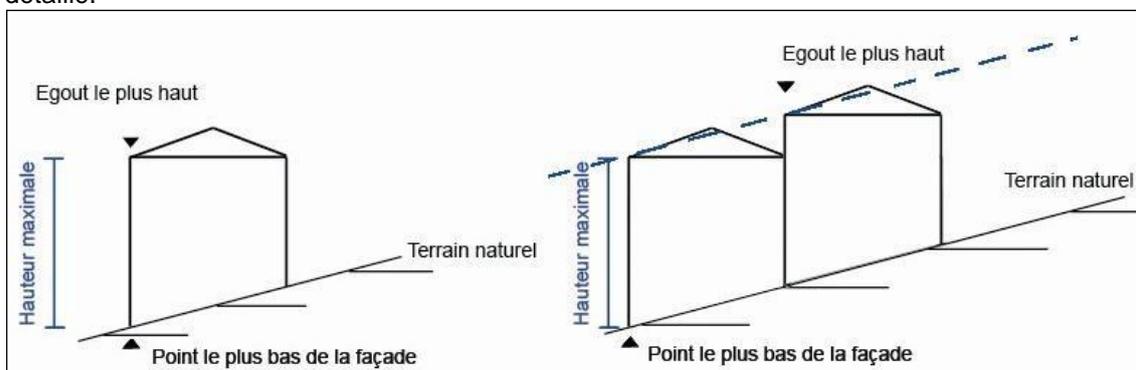
#### 4. Modalités d'applications des règles des articles 7

Les articles 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) des différentes zones ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel et non apparentes à l'achèvement de la construction ;
- aux débords de toiture ;
- aux terrasses ne dépassant pas de plus de 50 cm le sol existant avant travaux ;
- aux clôtures et murs de soutènement ;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

#### 5. Modalités d'applications des règles des articles 10

La hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas de chaque façade à partir du terrain naturel (avant travaux, exhaussement ou affouillement) jusqu'à l'égout des couvertures y compris les parties en retrait conformément au croquis ci-après. Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.



#### 6. Modalités d'applications des règles des articles 12

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 0,5.

Exemple : Réalisation d'un bâtiment pour lequel il est demandé 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher :

- a) Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher :  $160/50 = 3,2$ . Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement.
- b) Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 190 m<sup>2</sup> de surface de plancher :  $190/50 = 3,8$ . Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 4 places de stationnement.

#### 7. Modalités d'application des règles relatives aux espaces verts protégés

Les espaces verts protégés (EVP) sont définis au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils représentent des secteurs végétalisés ou à végétaliser qui doivent conserver et mettre en valeur leur aspect végétal afin d'améliorer les transitions écologiques et paysagères entre les espaces bâtis et non bâtis. Au sein de ces espaces, sont autorisés les accès (au plus court et non imperméabilisés) ; les aménagements légers d'agrément (abris de jardins) et les dispositifs d'épandage des assainissements autonomes. Ils sont représentés dans le présent PLU par une trame très serrée de rond vert.

#### 8. Modalités d'application des règles relatives aux olivaias protégées

Les olivaias protégées sont définies au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles représentent des secteurs plantés d'oliviers dont l'importance paysagère et patrimoniale est importante. L'arrachage et l'abatage sont interdits, hors nécessité sanitaire.

Ils sont représentés dans le présent PLU par une trame serrée d'ovales couleur vert-olive.

## **9. Suppression des dispositions applicables aux articles 5 et 14**

L'article 5 relatif à la superficie minimale des terrains constructibles et l'article 14 relatif au coefficient d'occupation des Sols ne sont pas réglementés. Les dispositions ont été supprimées depuis la promulgation de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.

### **ARTICLE 5- ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'alinéa 8 de l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies dans le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **ARTICLE 6 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RESULTANT DE L'ARTICLE L. 111-3 DU CODE DE L'URBANISME RELATIF AUX BATIMENTS SINISTRES**

En application des articles L111-15 et L111-23 :

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ;

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L11111, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### **ARTICLE 7 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS EXISTANTS**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone concernée, ne sont autorisés sur cet immeuble que les travaux qui ont pour effet de le rendre plus conforme aux dites dispositions ou qui sont sans effet à leur égard.

### **ARTICLE 8 - ELEMENTS BATIS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ». A ce titre, le présent PLU identifie un certain nombre de bâtiments remarquables, identifiés par une étoile et un n° sur les documents graphiques.

Ils doivent respecter les prescriptions indiquées en annexe de ce règlement.

### **ARTICLE 9 - REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS**

#### **- Opposition de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme**

L'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe.

## ARTICLE 10 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

Dans les secteurs concernés par un aléa ou des nuisances, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte du risque d'inondations.

Les zones soumises à des risques naturels sont mentionnées en annexe du PLU. Dans les secteurs concernés par un aléa, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte du risque.

### - Risque mouvement de terrain

La commune de Berre-les-Alpes est, par ses caractéristiques géographiques (fortes pentes, hautes falaises) et géologiques (terrains sensibles à l'érosion), exposée à des phénomènes de mouvements de terrain divers. Cette exposition a conduit la commune à se doter d'un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) de mouvement de terrain, approuvé le 29 octobre 2014.

En application de l'article L532-1 du code de l'environnement, le PPR comprend deux zones : une zone de risque de grande ampleur (zone rouge) et une zone de risque limité (zone bleue).

En zone rouge, l'ampleur des phénomènes ne permet pas de réaliser des parades sur les unités foncières intéressées. Quelle que soit leur nature, **tous travaux, aménagements ou constructions sont interdits** dans cette zone. Toutefois, sont admis : les travaux d'entretien et de gestion normaux des bâtiments à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées, les travaux destinés à réduire les risques ou leurs conséquences et, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation permanente, certaines constructions (bâtiments à usage agricole, annexes des habitations existantes par exemple).

En zone bleue, **des confortations peuvent être réalisées sur les unités foncières intéressées pour supprimer ou réduire fortement l'aléa**. En zone bleue, les risques ont été classés par nature : éboulement de blocs ou de pierres, glissement et ravinement. Les principales interdictions sont les suivantes. Dans les zones exposées au risque d'éboulement, les constructions et installations liées aux loisirs (terrains de camping, parc d'attraction, etc.) sont interdites. Dans les zones exposées aux risques de glissement et/ou de ravinement, sont interdits toute action dont l'ampleur est susceptible de déstabiliser le sol, le dépôt et le stockage de quelque nature qu'ils soient apportant une surcharge dangereuse, ainsi que l'épandage d'eau à la surface du sol ou en profondeur liés à des bâtiments nouveaux pour les zones G\* et R\*.

Les principales prescriptions sont les suivantes. Dans les zones exposées au risque d'éboulement de blocs : le risque d'atteinte par les éboulements et les parades à mettre en œuvre pour s'en prémunir. Dans les zones exposées au risque de glissement et/ou de ravinement : l'adaptation des projets à la nature du terrain, la limitation des déboisements à l'emprise des travaux projetés et, en l'absence de réseau collectif de collecte, l'évacuation de tous les rejets d'eaux dans un exutoire se trouvant hors zone rouge R\* et hors zones bleues G\* et R\*. Dans toutes les zones bleues, des études techniques sont nécessaires avant la réalisation de tout projet.

### - Aléa sismique

Le territoire couvert par la commune de Berre-les-Alpes est situé dans une zone de séismicité n 2, correspondant à un risque sismique faible.

En région PACA, la prévention du risque sismique relève surtout des règles de construction dont l'élaboration ne relève pas du PLU. En effet, le PLU ne peut édicter que des règles d'urbanisme et ne peut en aucun cas édicter des normes de construction. Les constructions érigées sur la commune devront donc répondre aux règles et normes en vigueur.

En conséquence, sont applicables les dispositions du décret n° 67-1063 du 15 Novembre 1967 et des arrêtés du 1er Août 1979 et du 6 Mars 1981 fixant les conditions d'application des règles parasismiques à la construction.

L'arrêté du 22 octobre 2010 fixe les nouvelles règles de construction parasismique avec leur mise en application à compter du 1er mai 2011. Elles s'appliquent à tous les dossiers déposés à compter de cette date et également aux permis en cours d'instruction.

- **Aléa inondation**

La commune est concernée par le risque inondation et est couverte par un Plan de Prévention des risques Naturels Inondation approuvé le 29 octobre 2014 et modifié le 26 octobre 2015. Ce plan distingue deux zones de risques réglementées :

- o Un risque de « zone rouge » (aléa fort à très fort) où l'ampleur des phénomènes est redoutable en raison de conditions hydrodynamiques (hauteur d'eau, vitesse d'écoulement) et des phénomènes associés,
- o Une zone de risque dénommée « zone bleue » (aléa faible à moyen), où certains travaux, activités et constructions peuvent être admis en respectant les prescriptions définies.

- **Aléa retrait-gonflement d'argile**

Une grande partie du territoire de la commune de Berre-les-Alpes est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Les zones urbanisées sont faiblement ou moyennement sensibles au retrait-gonflement des argiles.

- **Risque de feu de forêt**

La commune est concernée par l'aléa incendie dans sa partie nord sur la forêt communale. Néanmoins cette zone forestière n'étant pas en interaction directe avec les habitations, le risque identifié est limité.

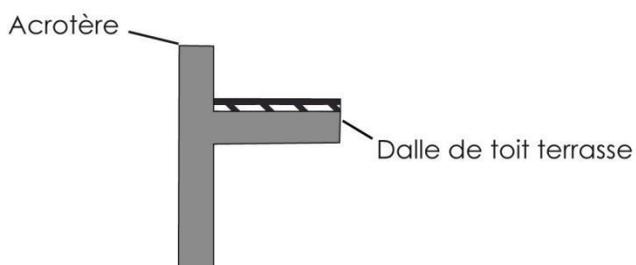
Cependant, la présence d'un couvert forestier important comportant des mimosas (fortement inflammables) et l'urbanisation diffuse existante sur son territoire doivent inciter à la prise en compte du risque incendie dans l'urbanisation.

- **Risques technologiques**

La commune est seulement concernée par le risque Transport Matière Dangereuse.

**ARTICLE 11 – LEXIQUE**

- **Accès** : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.
- **Acrotère** : élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.



- **Affouillements et exhaussements de sol** : Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai.

*Conformément à l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares, sont soumis à un permis d'aménager.*

*Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (cf. définition : « carrière »).*

*En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau N° 92-3 du 03 janvier 1992 et du décret n°2007-397 du 22/03/2007 (titre III – impacts sur le milieu aquatique ou sur la sécurité publique (rubriques 3.1.1.0, 3.1.3.0, 3.2.2.0, 3.2.3.0, 3.2.5.0)).*

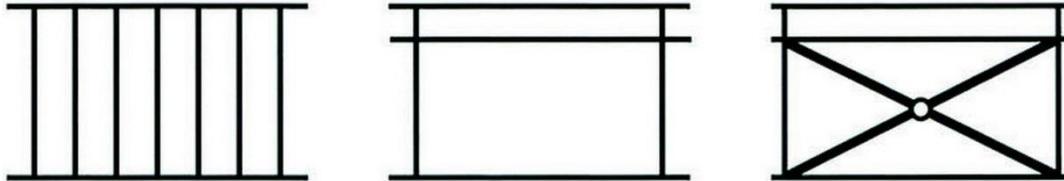
**Agrandissement** : augmentation de la surface d'un bâtiment existant sur le plan horizontal (type extension) ou vertical (type surélévation).

- **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé :
  - o lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est l'alignement « actuel »,
  - o lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est l'alignement « futur ». Dans ce cas l'élargissement est figuré sur les documents graphiques et est repris dans le tableau des emplacements réservés.
- **Annexe** : Toute construction liée et non attenante à un bâtiment principal existant, située sur la même unité foncière, dont l'usage ne peut être qu'accessoire. Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

*Exemples d'annexes (liste non exhaustive) : atelier, abris à bois, abris de jardin, piscines et pool-houses, locaux techniques, garages pour le stationnement des véhicules, etc...*

- **Arbre de haute tige** : Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.
- **Bâti existant non conforme** : lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles et servitudes définies par le PLU, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble, la sécurité du bâtiment face aux risques conformément aux dispositions des PPR applicables, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- **Bâtiment** : Construction destinée à abriter des personnes (logements, bureaux, équipements...), des biens ou des activités (économiques, agricoles, sociales, sportives, culturelles...) composé d'un corps principal à l'intérieur de laquelle l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments extérieurs, et de constructions attenantes.
- **Cabanisation** : Occupation et/ou construction illicite à destination d'habitat permanent ou temporaire, de stockage ou de loisirs, sur une parcelle privée ou appartenant au domaine public ou privé d'une collectivité.

- **Carrières** : Sont considérées comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er et 4 du code minier, ainsi que les affouillements de sol (à l'exception de ceux rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.
- **Chéneau** : Canal situé au sommet de la maçonnerie, d'un mur de façade, de la corniche ou en retrait de ceux-ci, servant à recueillir les eaux de pluie.
- **Clares-voies** : Clôture ou garde-corps ajourée, faite de pièces disjointes.



Exemples de dispositifs à claires voies

- **Clôture** : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

*Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc.*

- **Construction** : Tout ouvrage existant sur une unité foncière résultant de l'assemblage de matériaux par l'intervention humaine. Cela englobe les bâtiments et les annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, comme les piscines, les bassins, les clôtures....

*L'usage d'une construction peut être multiple : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôts, ou services publics et d'intérêt collectif.*

- **Construction contiguë** : Est contiguë une construction qui est accolée à une limite ou à une autre construction.
- **Constructions à usage d'habitation** : elles regroupent tous les bâtiments d'habitation, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Sont compris également dans cette destination les annexes.
- **Constructions à usage de bureaux** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique.
- **Constructions à usage de commerces** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie « commerce » alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreraient dans la catégorie « bureaux ».

- **Constructions à usage d'artisanat** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.
- **Constructions à d'industrie** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.
- **Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)**: il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :
  - o les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
  - o les crèches et haltes garderies
  - o les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire
  - o les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur
  - o les établissements pénitentiaires
  - o les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ; cliniques, maisons de retraite, centre médico-social
  - o les établissements d'action sociale
  - o les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
  - o les établissements sportifs à caractère non commercial
  - o les lieux de culte
  - o les parcs d'exposition
  - o les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...)
- **Construction à usage d'hébergement hôtelier** : il s'agit des hôtels de tourisme tels que définis par arrêté ministériel du 16 Décembre 1964 : constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil...).
- **Constructions à destination d'entrepôt** : elles regroupent tous les bâtiments (locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux) dans lesquels les stocks sont conservés.
- **Constructions destinées à l'exploitation agricole** : il s'agit des constructions nécessaires à une exploitation agricole. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ». Sont intégrées aux activités agricoles les « activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles
- **Corniche** : Saillie couronnant une construction. La corniche constitue à la fois un élément de décor et de protection de la façade. Elle peut supporter un chéneau ou une gouttière et limite le ruissellement de l'eau de pluie sur les murs extérieurs.

- **Débord aval** : Partie inférieure de la toiture, implantée en excroissance par rapport à l'alignement de la façade.
- **Desserte** : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, situé hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.
- **Egout du toit** : Partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales.  
L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau.
- **Emprise au sol** : elle correspond à la projection verticale du volume de la ou des construction(s), à l'exception :
  - o des débords et surplombs des constructions ;
  - o des clôtures
  - o des piscines et leurs plages maçonnées attenantes dans la limite d'une superficie au sol maximale de 50 m<sup>2</sup> ;
  - o des autres espaces artificialisés (voies d'accès goudronnées...) dans la limite d'une superficie au sol de 50 m<sup>2</sup>.

**Emprises publiques** : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, délaissés de tout ordre...).

**Emplacements Réservés** : Ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLU au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement de voies ou de carrefours, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

*Ils sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'Urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant, sous réserve des dispositions des articles L.433-1 et R.433-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur ces terrains, bâtis ou non, faisant l'objet d'un emplacement réservé au PLU.*

- **Espace boisé classé** : Les PLU peuvent classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal). Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

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

- **Espaces libres** : Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.
- **Espaces verts** : Les espaces verts désignent tout espace d'agrément de pleine terre dont le traitement est à dominante végétale.
- **Extension** : Création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant. Cette définition a été élargie par la jurisprudence aux constructions attenantes au bâtiment principal.

- **Façade d'un terrain** : limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades
- **Faitage** : Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.
- **Installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou autorisation)** : Sont considérées comme installations classées, au titre du code de l'environnement, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

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

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

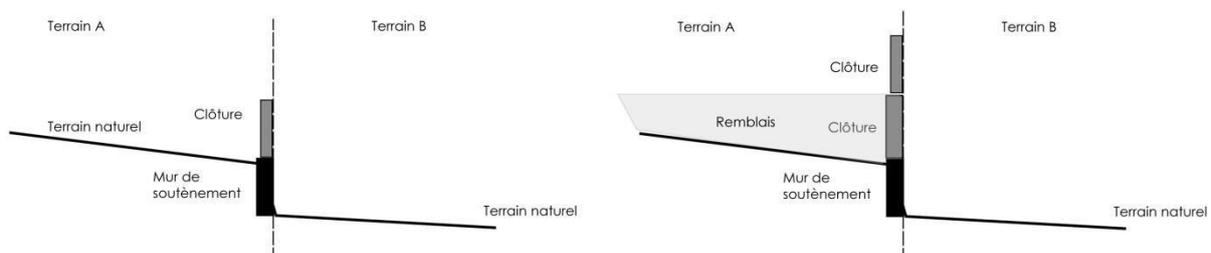
- **Logement de fonction** : logement dont la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.  
**Logement social** : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.320-5 du Code de la construction et de l'habitation.

**Opération d'aménagement / Opération d'ensemble** : Une opération d'aménagement, ou opération d'ensemble, est une opération permettant de réaliser un aménagement complexe. Elle suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement d'une partie du territoire, ce qui la différencie de l'opération de construction seule.

*Elle permet de répondre aux objectifs politiques poursuivis par la personne publique compétente et à un besoin identifié, qu'il s'agisse des communes et EPCI, des autres collectivités territoriales et de leurs groupements. L'opération d'ensemble est l'expression concrète du projet de la collectivité et des objectifs de développement durable exprimés dans les documents d'urbanisme.*

*Une opération d'aménagement peut avoir pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.*

- **Mur de soutènement** : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.



- **Ordre continu** : Les constructions sont dites en ordre continu lorsqu'elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.
- **Plan de masse** : Plan présentant l'implantation et la hauteur d'une ou plusieurs constructions, le tracé des voies de desserte et des raccordements.
- **Réhabilitation** : Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, réalisés dans le volume d'une construction existante.
- **Rénovation** : Travaux ayant pour objet de rétablir une construction dans son état originel.
- **Ripisylve** : Boisement développé aux abords immédiats d'un cours d'eau.
- **Remblais** : Apport de terre supplémentaire sur le terrain naturel
- **Retrait** : On appelle retrait, une zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public.
- **Sol naturel** : il s'agit du sol existant avant travaux.  
**Souche** : Dispositif maçonné posé sur une toiture, recevant les conduits d'une cheminée ou de ventilation.
- **Surface de plancher** : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
  - o Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
  - o Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
  - o Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
  - o Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
  - o Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
  - o Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
  - o Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
  - o D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.
- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.
- **Zone Non Altius Tollendi** : zone au sein de laquelle les constructions ne peuvent dépasser une hauteur fixée dans le règlement
- **Zone Non Aedificandi** : zone non constructible

## **CHAPITRE 2 : LES ZONES URBAINES**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

#### Caractère de la zone

La zone **UA** correspond au centre ancien du village.

#### **ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Nota : Dans les secteurs soumis à des risques naturels délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'artisanat autres que celles visées à l'article UA2,
- les piscines ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UA2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ; - les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme. - les affouillements de plus de 3 m en bordure des voies repérées sur les documents graphiques par une bande de couleur sur une distance de 20 m à partir de la largeur actuelle ou future de la voie ;

#### **ARTICLE UA2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1.** Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

**2.2.** Les constructions à destination de commerce et activité de service sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et que la surface de plancher développée soit inférieure à 300m<sup>2</sup>.

#### **2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager**

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées en annexe du présent règlement.

**2.4.** le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme "linéaires artisanaux et commerciaux" doit être obligatoirement affecté à des activités artisanales ou commerciales, ou cafés, ou restaurants, ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

**2.5.** Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront ne pas être soumises aux dispositions réglementaires des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 14 de la zone concernée.

### **ARTICLE UA3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25m d'un carrefour.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Aux intersections de deux voies notamment, les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés et de clôture à claire voie.

### **ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1 - Eau**

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

#### **4.2 - Assainissement**

##### **4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif**

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur. Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

##### **4.2.2. Eaux pluviales**

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

#### **4.3 - Réseaux divers**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

### **ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

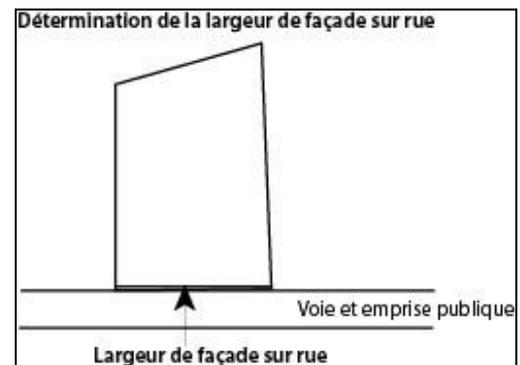
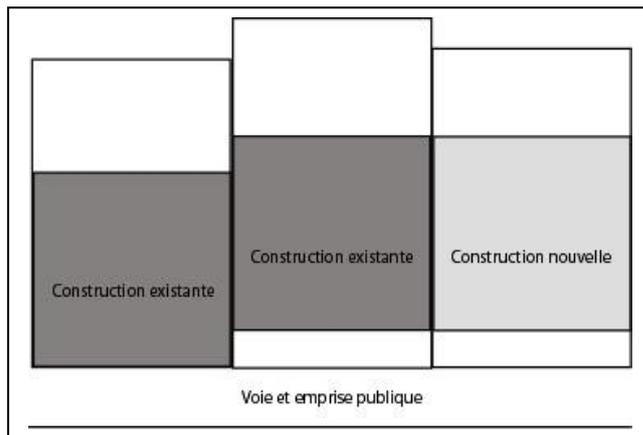
Non réglementé

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.

Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant situé sur le fond voisin et implanté en retrait.
- le terrain présente une largeur de façade sur rue supérieure à 25m. -  
le terrain ne borde pas une voie ou une emprise publique.

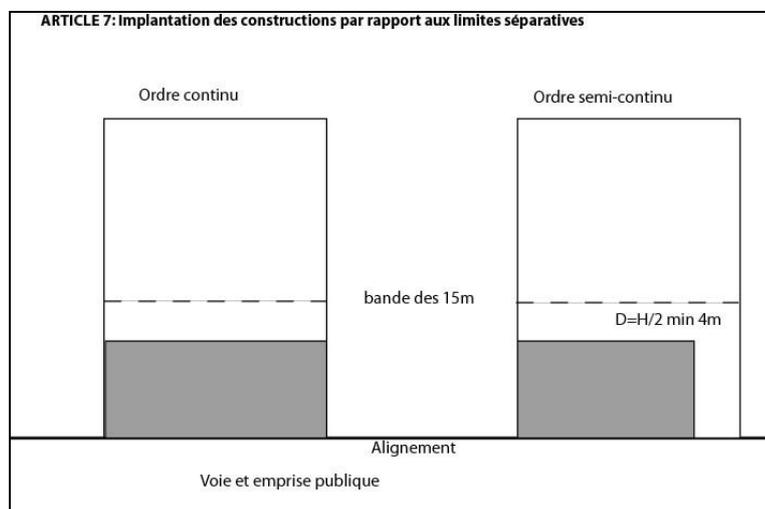


Les agrandissements de bâtiments existants, régulièrement édifiés, implantés avec des retraits différents peuvent être autorisés en retrait s'ils respectent : l'alignement du bâtiment principal ou s'ils s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue.

## **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

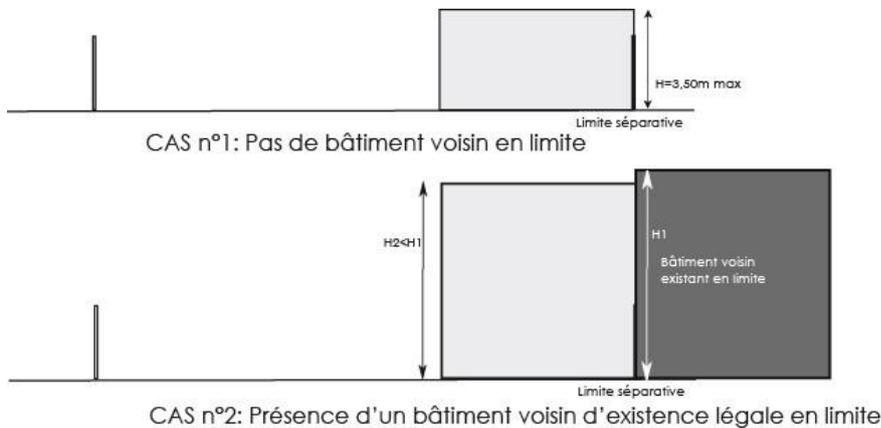
**7.1.** Les bâtiments bordant une voie ou une emprise publique doivent être implantés :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.
- soit en ordre semi-continu, sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre au moins égale à la moitié de la différence de hauteur (mesurée à l'égout par rapport au terrain naturel) entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans être inférieure à 4m.



**7.2.** En fond de parcelle, les bâtiments pourront être édifiés le long des limites séparatives :

- dans le cas de constructions nouvelles n'excédant pas 3,50m de hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé à l'égout du toit.
- dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.



Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sera au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces 2 points sans être inférieure à 4m.

**7.3.** Les agrandissements de bâtiments principaux existants et régulièrement édifiés implantés avec des retraits différents peuvent être autorisés en retrait si ils respectent : l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue.

**ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé

**ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1.** La hauteur maximale des bâtiments doit respecter la hauteur moyenne des constructions existantes sur rue. Dans tous les cas, la hauteur maximale de tout bâtiment mesurée du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder de 0,5m celle du bâtiment voisin le plus élevé.

**10.2.** La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 2,5m à l'égout du toit, par rapport au terrain naturel ou excavé.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux réalisés sur des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées en annexe du présent règlement.

### **Façades**

La composition des façades doit prendre en compte le registre dominant de la séquence dans laquelle s'inscrit la construction et notamment des partitions et rythmes horizontaux (soubassement, hauteurs des niveaux, corniche) et des trames verticales et en particulier les travées qui ordonnent les percements (gabarit, entre-axe et hauteur).

Les façades et pignons seront prioritairement enduits sauf exception justifiée (façade prévue d'origine en pierres et présentant une maçonnerie de bonne qualité). Les enduits seront de finition lissée ou frottée fin et seront, soit teintés dans la masse ou revêtus d'un badigeon de lait de chaux coloré à base de pigments naturels selon la qualité de la maçonnerie.

Les volets roulants et rideaux de fer sont interdits en étage (strictement limité à la fermeture de vitrine de commerce)

Les portes d'entrée devront être strictement d'aspect bois ancien.

Les volets d'occultation des fenêtres devront être obligatoirement de type persienne (châssis avec lames). Les volets pleins ou roulants sont interdits.

Les climatiseurs sont interdits en zone UA.

Afin de limiter leur impact visuel :

- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.
- les paraboles doivent être disposées de manière à ne pas être visibles des voies publiques.

### **Forme et nature des percements ou baies :**

Les proportions des baies doivent prendre en compte les règles de proportion dominantes des percements des constructions de la séquence dans laquelle s'inscrit la construction.

La surface des ouvertures dans les façades d'étages devra toujours être inférieure à la surface des parties pleines selon le principe 2/3 de plein pour 1/3 de vide. A l'exception des vitrines sur rue ou place publique, installées en rez-de-chaussée, l'ensemble des ouvertures ne peut occuper plus du tiers de la largeur de la façade.

La proportion des ouvertures devra être plus haute que large (hauteur comprise entre 1 fois et demie et 2 fois et demie de la largeur), à l'exception des fenêtres des combles qui pourront avoir une forme carrée (oculus interdits) et des vitrines sur rue ou places publiques. Les menuiseries devront être peintes suivant les teintes du paysage local.

### Modénature, éléments de décors :

Les modifications de façade doivent respecter et mettre en valeur les principaux éléments de modénature qui participent à la qualité de la façade (bossages, encadrements de baies, cannelures, éléments sculptés...).

Les éléments de décor (menuiseries, boiseries) doivent respecter le principe général de composition de la façade et les proportions dominantes (rapport entre la hauteur et la largeur) des menuiseries d'origine lorsqu'elles ont été conservées dans leurs proportions initiales (datant de la période de construction).

Nota : Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle à la réalisation de façades de conception architecturale plus contemporaine dès lors qu'elles s'intègrent harmonieusement dans la séquence urbaine.

### Toitures

Pour les bâtiments, les toitures seront au minimum de deux pentes. Les pentes ne dépasseront pas 30 %.

Les toitures seront en tuiles rondes (ou dite canal) dans des tons de couleur terre cuite naturelle. Les terrasses et tropéziennes en toitures sont interdites.

Les capteurs solaires en toiture et tout élément vitré sont interdits.

### Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 m, elles seront composées :

- soit d'un mur-bahut compris entre 0,40 m et 0,80 m et surmonté d'une grille en ferronnerie (pleine ou ajourée) ou d'un grillage, et/ou doublé d'une haie vive ;
- Soit d'une haie vive et/ou d'un grillage.

Les brise-vues en canisses ou en bâches plastique sont interdits.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts sera gratté ou frotté fin de la même couleur que le bâtiment principal lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne. Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Le portail d'entrée, à claire-voie, sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

## **ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé

## **ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute occupation du sol (bâtiment, terrasses, piscines, voies, aires de stationnement, cour de récréation, ...) devront être traitées en espaces verts.

**ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il est recommandé de privilégier les matériaux participant à la performance environnementale des bâtiments : matériaux recyclables, matériaux présentant de bonnes qualités d'isolation, matériaux permettant les économies d'énergie.

Les accès ne doivent pas être imperméabilisés et seront réalisés avec des matériaux poreux.

**ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction requérant des réseaux de communication électronique doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, adapté à son futur raccordement.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

### Caractère de la zone

La zone **UB** représente le secteur périphérique résidentiel le plus proche du village.

### **ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Nota : Dans les secteurs soumis à des risques naturels délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'artisanat autres que celles visées à l'article UB2 ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UB2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.
- les affouillements de plus de 3 m en bordure des voies repérées sur les documents graphiques par une bande de couleur sur une distance de 20 m à partir de la largeur actuelle ou future de la voie ;

### **ARTICLE UB2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1.** Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

**2.2.** Les constructions à usage d'artisanat sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et que la surface de plancher soit inférieure à 150m<sup>2</sup>.

#### **2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager**

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées en annexe du présent règlement.

**2.4.** Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront ne pas être soumises aux dispositions réglementaires des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 14 de la zone concernée.

### **ARTICLE UB3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**3.1. Définition de la desserte** : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés et de clôtures à claire-voie.

**3.2. Définition de l'accès** : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 20%, les voies d'accès devront tenir compte des courbes de niveau et ne devront pas entraîner de mouvement de sol important. Si pour des raisons techniques et foncières, l'accès privatif ne peut s'établir parallèlement aux courbes de niveau, le tracé sera réduit au minimum, ce qui nécessitera l'implantation de la construction au plus près de la voie d'accès.

### **ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1 - Eau**

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

#### **4.2 - Assainissement**

##### **4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif**

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur. Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

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

#### 4.3 - Réseaux divers

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

### **ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

### **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les bâtiments doivent respecter un recul de 10 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.

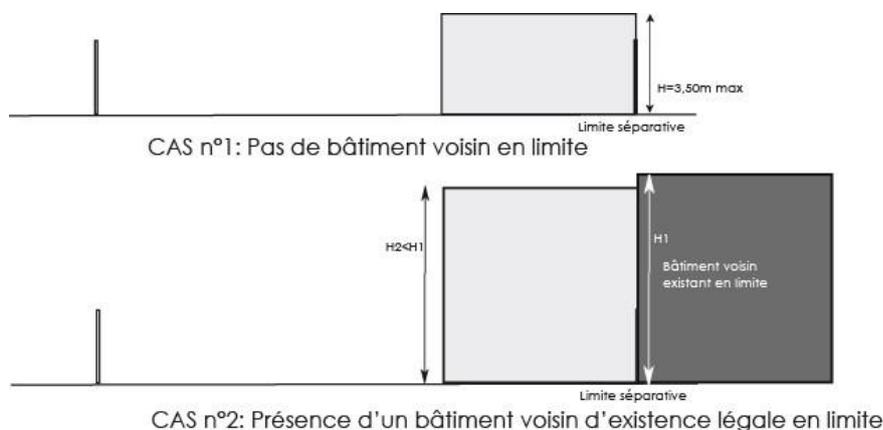
Les extensions de bâtiments principaux existants et régulièrement édifiés implantés avec des retraits différents peuvent être autorisées en retrait si elles respectent : l'alignement du bâtiment principal ou si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue.

### **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les bâtiments et piscines doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à 5 mètres.

Toutefois l'implantation sur les limites séparatives est autorisée :

- dans le cas de constructions nouvelles n'excédant pas 3,50m de hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé à l'égout du toit. - pour les garages.
- dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.



## **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La distance mesurée perpendiculairement entre les points les plus proches de 2 bâtiments doit être au moins égale à la hauteur (mesurée à l'égout du toit) du point du bâtiment le plus haut. En outre, cette distance ne pourra être inférieure à 5m sauf pour les constructions annexes.

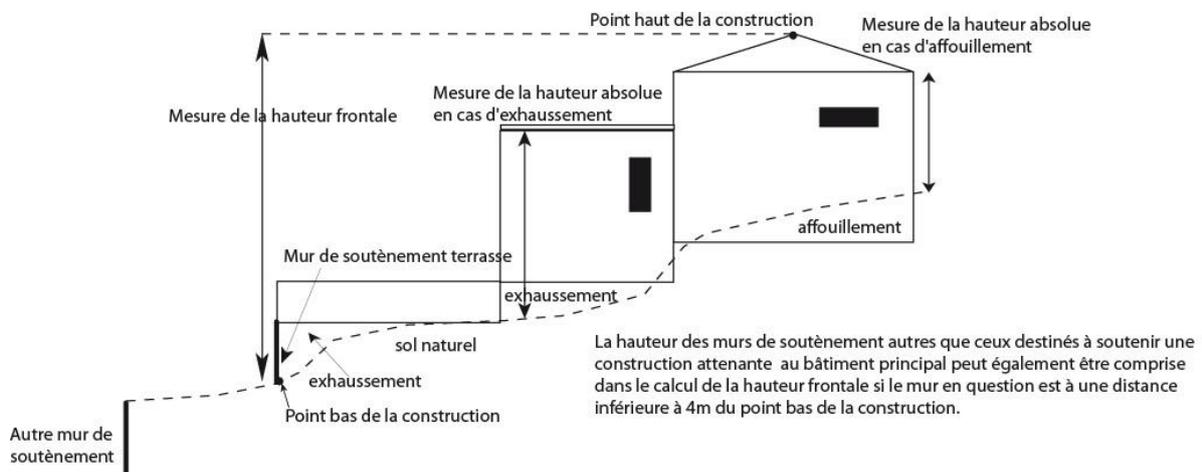
## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol est fixée à 50%.

## **ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Conditions de mesure :**

**La hauteur absolue** d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.



**La hauteur frontale** d'une construction édifée en gradins sur pentes est la différence de hauteur mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction et le point le plus haut de la construction dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse. Le calcul de la hauteur inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent le cas échéant une construction attenante au bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement autres que ceux destinés à soutenir une construction attenante au bâtiment principal peut également être comprise dans le calcul de la hauteur frontale si le mur en question est à une distance inférieure à 4m du point bas de la construction.

### **10.2. La hauteur de tout bâtiment ne doit pas excéder :**

- 7 m de hauteur absolue et 9 m de hauteur frontale.
- 2,5m à l'égout du toit, par rapport au terrain naturel ou excavé pour les constructions annexes.

**10.3.** Au sein de la zone Non Altius Tollendi, les constructions ne devront pas dépasser la cote altimétrique de l'avenue Alfred Borriglione au droit de leur édification.

## **ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles et les travaux sur les constructions existantes réalisées soit dans les ensembles bâtis ou paysagers, soit sur les éléments bâtis repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L.1151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées en annexe du présent règlement.

#### Eléments en façades et saillies

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques.
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions, sauf impossibilité technique.
- les paraboles doivent être disposées de manière à ne pas être visibles des voies publiques.

#### Toitures

Pour les bâtiments, les toitures seront au minimum de deux pentes. Les pentes ne dépasseront pas 30 %.

Compte tenu de leur visibilité depuis les immeubles voisins et depuis les reliefs environnants, les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné.

### **11.2 Traitement des clôtures**

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 m, elles seront composées :

- soit d'un mur-bahut compris entre 0,40 m et 0,80 m et surmonté d'une grille en ferronnerie (pleine ou ajourée) ou d'un grillage, et/ou doublé d'une haie vive ;
- soit d'une haie vive et/ou d'un grillage.

Les brise-vues en canisses ou en bâches plastique sont interdits.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts sera gratté ou frotté fin de la même couleur que le bâtiment principal lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne. Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Le portail d'entrée, à claire-voie, sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les dispositions relatives aux clôtures peuvent être adaptées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour tenir compte de la nature des constructions (ex dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité publique.

### 11.3. Murs de soutènement

La hauteur des murs de soutènement ne devra pas excéder 1,50m exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique. Les murs seront constitués ou parementés de pierres de pays ou en enduit frottassé. Les enrochements de type cyclopéens et les murs en béton brut apparent sont interdits.

## **ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

### 12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

#### 12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

#### 12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ou en versant une participation financière fixée en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### 12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	<b>Norme imposée</b>	<b>Dispositions particulières</b>
<b>1. Habitat</b>	1 place / 50m <sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum une place par logement.	<p>Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.</p> <p>Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou conventionné dans le cadre de l'ANAH, aucune place de stationnement n'est exigée.</p> <p>Pour les opérations d'ensemble, il est exigé en plus une place de stationnement visiteur par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>
<b>2. Hébergement hôtelier</b>	1 place / 3 chambres	

<b>3. Bureaux</b>	1 place / 35m <sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 300 m <sup>2</sup> . En-deçà, utilisation des stationnements publics.	Des aires de stationnement supplémentaires peuvent être imposées en fonction de la nature des destinations et des besoins liés à la réception éventuelle de public. Le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois, un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50% de la surface de plancher totale. Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤200m <sup>2</sup> pas de norme imposée ; si surfaces de réserves >200m <sup>2</sup> : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée.
<b>4. Commerces</b>	1 place/60m <sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 300 m <sup>2</sup> . En-deçà, utilisation des stationnements publics.	
<b>5. Artisanat</b>	1 place/100m <sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 300 m <sup>2</sup> . En-deçà, utilisation des stationnements publics.	
<b>6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Stationnement des 2 roues pour les opérations d'ensemble:

Les caractéristiques physiques d'aménagement des locaux de stationnement 2 roues sont les suivantes :

- 2m<sup>2</sup> par 2 roues
- une surface minimum de 3m<sup>2</sup>
- une porte d'accès de 2m minimum

Pour toute opération d'ensemble à destination d'habitation ou d'activités économiques, il sera proposé les normes suivantes :

- Pour les logements : 1 place deux-roues par logement, dont 50% à destination des vélos. Il s'agira de locaux fermés ou de systèmes d'accroche. Ces lieux de stationnement doivent être accessibles depuis la voirie publique ;
- Pour les activités : 1 place deux-roues pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher; 1 place deux-roues pour 30 visiteurs d'équipements sportifs, culturels ... ; dans les établissements scolaires (collèges, lycées, enseignement supérieur) : 1 place deux-roues pour 12 personnes dont 50% pour les vélos minimum.

### **ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux. Il conviendra de planter un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les surfaces libres de toute occupation du sol (bâtiment, terrasses, piscines, voies, aires de stationnement, cour de récréation, ...) devront être traitées en espaces verts.

**ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il est recommandé de privilégier les matériaux participant à la performance environnementale des bâtiments : matériaux recyclables, matériaux présentant de bonnes qualités d'isolation, matériaux permettant les économies d'énergie.

Les accès ne doivent pas être imperméabilisés et seront réalisés avec des matériaux poreux.

**ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction requérant des réseaux de communication électronique doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, adapté à son futur raccordement.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

### Caractère de la zone

La zone **UC** correspond aux espaces urbains résidentiels périphériques ne disposant pas de l'assainissement collectif.

### **ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

*Nota : Dans les secteurs soumis à des risques naturels délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.*

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation forestière ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole autres que celles visées à l'article UC2 ;
- les constructions à usage d'artisanat autres que ceux visés à l'article UC2 ;
- les constructions à usage de commerces autres que ceux visés à l'article UC2 ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UC2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.
- les affouillements de plus de 3 m en bordure des voies repérées sur les documents graphiques par une bande de couleur sur une distance de 20 m à partir de la largeur actuelle ou future de la voie ;

### **ARTICLE UC2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1.** Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

**2.2.** Les serres agricoles et horticoles à condition de ne pas excéder une hauteur de 4m au faîtage par rapport au terrain naturel

**2.3.** Les constructions à usage de commerces et d'artisanat à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 100m<sup>2</sup> et de ne générer aucune nuisance incompatible avec le caractère résidentiel dominant de la zone.

#### **2.4. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager**

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées en annexe du présent règlement.

**2.5.** Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront ne pas être soumises aux dispositions réglementaires des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 14 de la zone concernée.

### **ARTICLE UC3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**3.1. Définition de la desserte** : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains

3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés et de clôtures à claire-voie.

**3.2. Définition de l'accès** : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 20%, les voies d'accès devront tenir compte des courbes de niveau et ne devront pas entraîner de mouvement de sol important. Si pour des raisons techniques et foncières, l'accès privatif ne peut s'établir parallèlement aux courbes de niveau, le tracé sera réduit au minimum, ce qui nécessitera l'implantation de la construction au plus près de la voie d'accès.

### **ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1 - Eau**

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

#### **4.2 - Assainissement**

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé à un dispositif d'assainissement autonome individuel en conformité avec la réglementation en vigueur au moment de la construction.

Ce dispositif doit prévoir une dérivation permettant de connecter le bâtiment à un futur réseau d'assainissement collectif.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

### 4.3 - Eaux pluviales

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

### 4.4 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

## ARTICLE UC5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

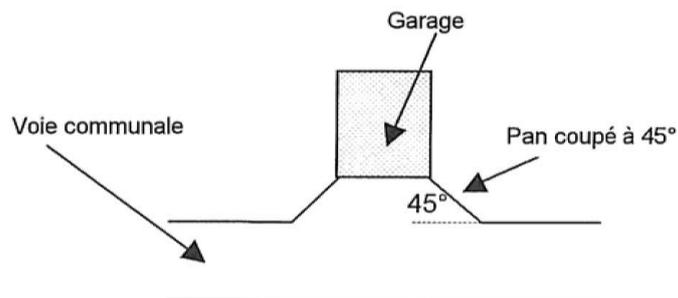
## ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**6.1.** Les bâtiments doivent respecter un recul de 10 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées. Les piscines pourront s'implanter à 4m.

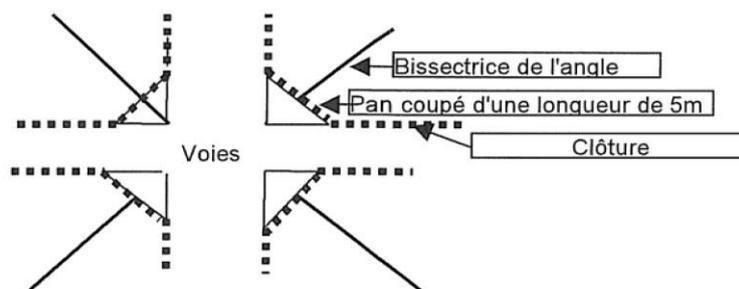
**6.2** Sur les terrains en forte pente, les garages peuvent s'implanter à 2m en retrait de l'alignement, lorsqu'ils sont édifiés en excavation dans les terrains en contre-haut des voies.

Pour les terrains en contre-bas des voies, les garages peuvent s'implanter à 2m en retrait de l'alignement s'ils forment une unité architecturale avec le bâtiment principal.

De part et d'autre de leur entrée, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45°.



**6.3** Les clôtures édifiées à l'angle de deux voies doivent être aménagées par un pan coupé de 5m de longueur tracée perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ; ou suivre une courbe inscrite dans le gabarit du plan coupé.



## **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.** Les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à 7 mètres.

**7.2.** Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- En limite séparative dans le cas d'une construction nouvelle si elle s'adosse à un bâtiment en bon état sur le terrain voisin ou bien si deux constructions s'édifient simultanément.
- Pour les serres à une distance au moins égale à leur hauteur avec un minimum de 3m.
- Pour les piscines et les annexes n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> qui peuvent s'implanter à 4m.
- En limite séparative pour les garages s'ils jouxtent le bâtiment principal et n'excèdent pas 3,5m au faitage.

## **ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

La distance mesurée perpendiculairement entre les points les plus proches de 2 bâtiments doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut sans être inférieure à 5m sauf pour les constructions annexes.

## **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

*Définition : cf article 4 des dispositions générales*

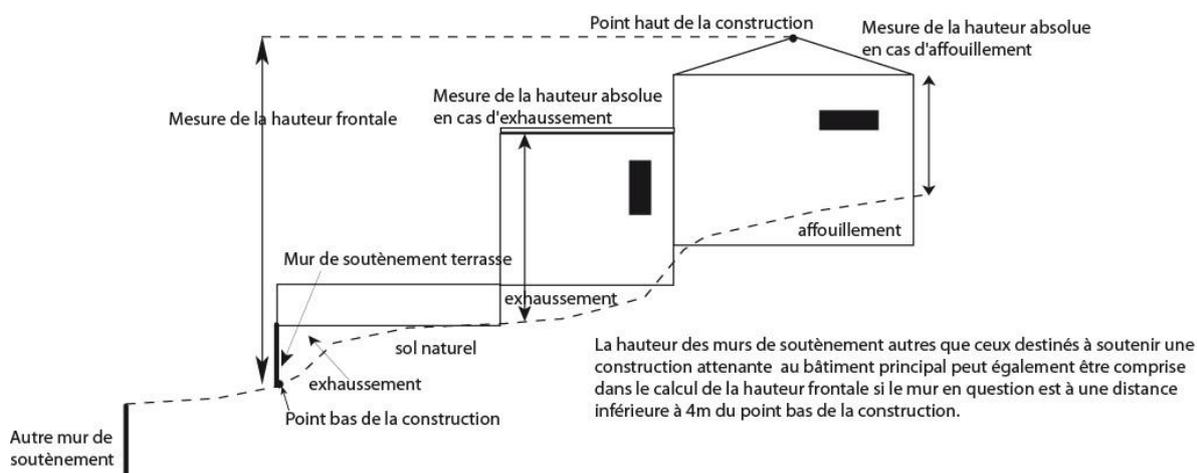
Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% de la superficie totale du terrain.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les serres.

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Conditions de mesure :**

**La hauteur absolue** d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.



**La hauteur frontale** d'une construction édifiée en gradins sur pentes est la différence de hauteur mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction et le point le plus haut de la construction dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse. Le calcul de la hauteur inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent le cas échéant une construction attenante au bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement autres que ceux destinés à soutenir une construction attenante au bâtiment principal peut également être comprise dans le calcul de la hauteur frontale si le mur en question est à une distance inférieure à 4m du point bas de la construction.

#### **10.2. La hauteur de tout bâtiment ne doit pas excéder :**

- 7m de hauteur absolue et 10 m de hauteur frontale ;
- 9m pour les constructions d'équipements collectifs ;
- 2,5m à l'égout du toit, par rapport au terrain naturel ou excavé pour les constructions annexes ;
- 5,5m au faitage pour les serres ;
- Les murs de soutènement ne peuvent excéder 2m ;

**10.3** Les hauteurs fixées au 10.2 peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci. Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

## **ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles et les travaux sur les constructions existantes réalisées soit dans les ensembles bâtis ou paysagers, soit sur les éléments bâtis repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées en annexe du présent règlement.

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

#### Façades

Les façades principales seront enduites et teintées.

Les imitations de matériaux sont interdites (tels que faux moellons, fausses pierres, faux bois, etc.). Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques, agglomérés, etc.) ne doivent pas rester à nu.

Les ouvertures respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles, à savoir plus hautes que larges.

#### Éléments en façades et saillies

Toute saillie est interdite à l'exception de la saillie des toitures (mur gouttereau uniquement).

Les loggias doivent être équipées d'un dispositif de récupération des eaux de pluie au même titre que les toitures. En aucun cas le rejet des eaux pluviales directement sur la voie publique n'est autorisé.

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés ou masqués de manière à ne pas être visibles des voies publiques.
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions, sauf impossibilité technique.
- les paraboles doivent être disposées de manière à ne pas être visibles des voies publiques.

### Toitures

Pour les bâtiments, les toitures seront au minimum de deux pentes. Les pentes ne dépasseront pas 30 %.

Elles devront être recouvertes de tuiles canal. Leur couleur sera celle des tuiles anciennes locales.

L'emploi de tout autre matériau est interdit, y compris pour les annexes.

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exception des souches de cheminées. Ces dernières seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons. Les tuyaux d'amiante et de tôle sont proscrits.

### **11.2. Traitement des clôtures**

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 m, elles seront composées :

- soit d'un mur-bahut compris entre 0,40 m et 0,80 m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et/ou doublé d'une haie vive ;
- Soit d'une haie vive et/ou d'un grillage ;

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts sera gratté ou frotté fin de la même couleur que le bâtiment principal lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne. Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Les dispositions relatives aux clôtures peuvent être adaptées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour tenir compte de la nature des constructions (ex dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité publique.

### **11.3. Murs de soutènement**

La hauteur des murs de soutènement ne devra pas excéder 2m exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique. Les murs seront constitués ou parementés de pierres de pays ou en enduit frotté. Les enrochements de type cyclopéens et les murs en béton brut apparent sont interdits.

## **ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

## 12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

### 12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

### 12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ou en versant une participation financière fixée en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

## 12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	<b>Norme imposée</b>	<b>Dispositions particulières</b>
<b>1. Habitat</b>	2 places par logement	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.  Pour les opérations d'ensemble, il est exigé en plus une place de stationnement visiteur par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>2. Hébergement hôtelier</b>	1 place / chambre	
<b>3. Bureaux</b>	1 place / 35m <sup>2</sup> de surface de plancher	Des aires de stationnement supplémentaires peuvent être imposées en fonction de la nature des destinations et/ou commerces et des besoins liés à la réception éventuelle de public.
<b>4. Commerces et artisanat de moins de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher</b>	1 place / 50m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Stationnement des 2 roues pour les opérations d'ensemble :

Les caractéristiques physiques d'aménagement des locaux de stationnement 2 roues sont les suivantes :

- 2m<sup>2</sup> par 2 roues
- une surface minimum de 3m<sup>2</sup>
- une porte d'accès de 2m minimum

Pour toute opération d'ensemble à destination d'habitation ou d'activités économiques, il sera proposé les normes suivantes :

- Pour les logements : 1 place deux-roues par logement, dont 50% à destination des vélos. Il s'agira de locaux fermés ou de systèmes d'accroche. Ces lieux de stationnement doivent être accessibles depuis la voirie publique ;
- Pour les activités : 1 place deux-roues pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ; 1 place deuxroues pour 30 visiteurs d'équipements sportifs, culturels... ; dans les établissements scolaires (collèges, lycées, enseignement supérieur) : 1 place deux-roues pour 12 personnes dont 50% pour les vélos minimum.

## **ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **13.1. Dispositions générales**

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

Lorsque des plantations d'arbres sont requises sur les aires de stationnement, elles doivent comporter des arbres d'une taille adulte comprise entre 4 et 8 m.

Les aménagements réalisés dans les éléments bâtis ou paysagers, repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées en annexe du présent règlement.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

### **13.1. Conservation des arbres et arbustes existants**

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

Les arbres de haute tiges (feuillus ou conifères) abattus seront remplacés, à raison de 1 pour 1 par des arbres tiges de taille adulte (0,25/0,35 m de circonférence minimum de tronc, mesurée à un mètre du sol).

Tous les arbres ou arbustes transportables, se trouvant sur l'emprise de voiries à créer ou des constructions projetées, seront déplacés et replantés.

### **13.2. Espaces Boisés Classés (EBC)**

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **13.3. Espaces verts**

La surface des espaces verts en pleine terre doit être supérieure à 70% de la superficie totale du terrain.

### **13.4. Restanques d'olivaies**

Dans les sites de restanques d'olivaies, les oliviers devront représenter au moins 80% des arbres présents.

### **13.5. Aires de stationnement**

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 emplacements dès la première. Il peut être intéressant, voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

**ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il est recommandé de privilégier les matériaux participant à la performance environnementale des bâtiments : matériaux recyclables, matériaux présentant de bonnes qualités d'isolation, matériaux permettant les économies d'énergie.

Les accès ne doivent pas être imperméabilisés et seront réalisés avec des matériaux poreux. Pour toute zone imperméabilisée, un bassin de rétention devra être réalisé.

**ARTICLE UC 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction requérant des réseaux de communication électronique doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, adapté à son futur raccordement.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD**

### Caractère de la zone

La zone UD concerne les espaces urbains résidentiels périphériques ne disposant pas de l'assainissement collectif et dont les autres réseaux se révèlent limitant en matière de densification du tissu urbain.

Un sous-secteur Uda, au quartier du Russan, fixe une emprise au sol plus réduite en raison d'un relief marqué.

De fait, la densité du tissu est plus faible qu'en zone UC.

### **ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

*Nota : Dans les secteurs soumis à des risques naturels délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.*

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation forestière ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole autres que celles visées à l'article UD2 ;
- les constructions à usage d'artisanat autres que ceux visés à l'article UD2 ;
- les constructions à usage de commerces autres que ceux visés à l'article UD2 ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UD2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.
- les affouillements de plus de 3 m en bordure des voies repérées sur les documents graphiques par une bande de couleur sur une distance de 20 m à partir de la largeur actuelle ou future de la voie ;

### **ARTICLE UD2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1.** Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

**2.2.** Les serres agricoles et horticoles à condition de ne pas excéder une hauteur de 4m au faitage par rapport au terrain naturel

**2.3.** Les constructions à usage de commerces et d'artisanat à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 100m<sup>2</sup> et de ne générer aucune nuisance incompatible avec le caractère résidentiel dominant de la zone.

**2.4. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager**

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées en annexe du présent règlement.

**2.5.** Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront ne pas être soumises aux dispositions réglementaires des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 14 de la zone concernée.

**ARTICLE UD3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**3.1. Définition de la desserte** : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains

3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés et de clôtures à claire-voie.

**3.2. Définition de l'accès** : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 20%, les voies d'accès devront tenir compte des courbes de niveau et ne devront pas entraîner de mouvement de sol important. Si pour des raisons techniques et foncières, l'accès privatif ne peut s'établir parallèlement aux courbes de niveau, le tracé sera réduit au minimum, ce qui nécessitera l'implantation de la construction au plus près de la voie d'accès.

**ARTICLE UD4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

**4.1 - Eau**

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

#### 4.2 - Assainissement

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé à un dispositif d'assainissement autonome individuel en conformité avec la réglementation en vigueur au moment de la construction.

Ce dispositif doit prévoir une dérivation permettant de connecter le bâtiment à un futur réseau d'assainissement collectif.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

#### 4.3 - Eaux pluviales

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

#### 4.4 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

### ARTICLE UD5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

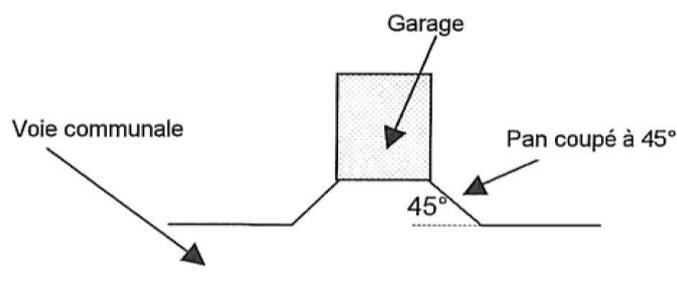
### ARTICLE UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**6.1.** Les bâtiments doivent respecter un recul de 10 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées. Les piscines pourront s'implanter à 4m.

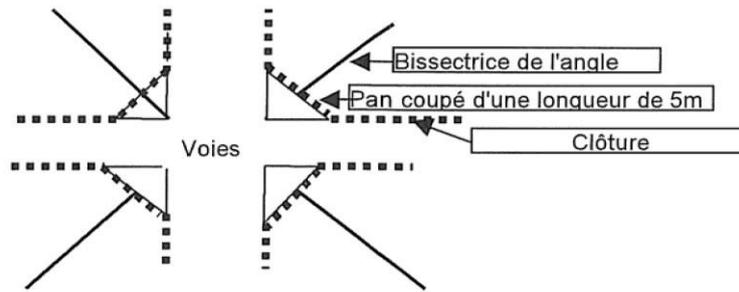
**6.2** Sur les terrains en forte pente, les garages peuvent s'implanter à 2m en retrait de l'alignement, lorsqu'ils sont édifiés en excavation dans les terrains en contre-haut des voies.

Pour les terrains en contre-bas des voies, les garages peuvent s'implanter à 2m en retrait de l'alignement s'ils forment une unité architecturale avec le bâtiment principal.

De part et d'autre de leur entrée, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45°.



**6.3** Les clôtures édifiées à l'angle de deux voies doivent être aménagées par un pan coupé de 5m de longueur tracée perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ; ou suivre une courbe inscrite dans le gabarit du plan coupé.



## **ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.** Les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à 7 mètres.

**7.2.** Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- En limite séparative dans le cas d'une construction nouvelle si elle s'adosse à un bâtiment en bon état sur le terrain voisin ou bien si deux constructions s'édifient simultanément.
- Pour les serres à une distance au moins égale à leur hauteur avec un minimum de 3m.
- Pour les piscines et les annexes n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> qui peuvent s'implanter à 4m.
- En limite séparative pour les garages s'ils jouxtent le bâtiment principal et n'excèdent pas 3,5m au faitage.

## **ARTICLE UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

La distance mesurée perpendiculairement entre les points les plus proches de 2 bâtiments doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut sans être inférieure à 5m sauf pour les constructions annexes.

## **ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

*Définition : cf article 4 des dispositions générales*

Pour la zone UD, le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10% de la superficie totale du terrain.

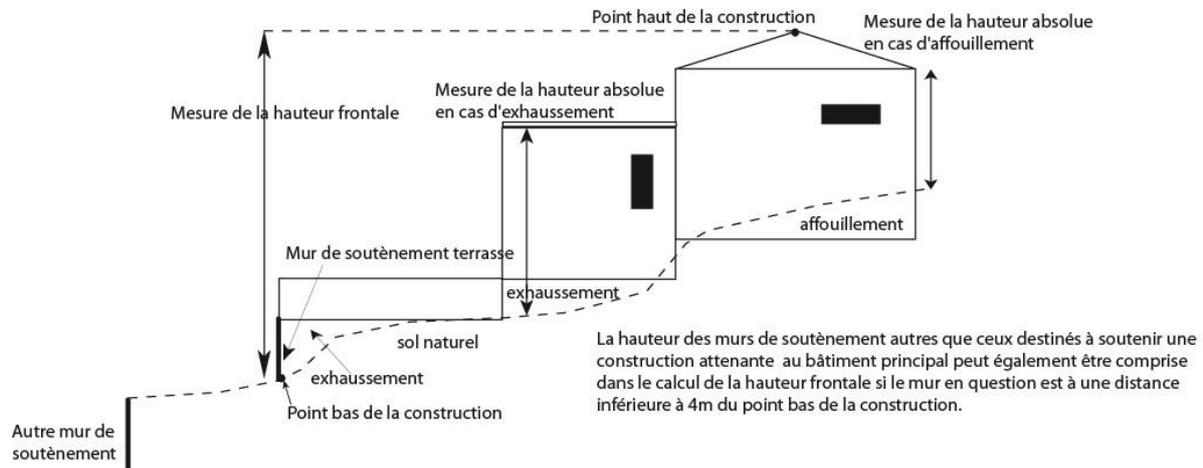
Pour la zone UDa, le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 5% de la superficie totale du terrain.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour les serres.

## **ARTICLE UD10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Conditions de mesure :**

**La hauteur absolue** d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.



**La hauteur frontale** d'une construction édifiée en gradins sur pentes est la différence de hauteur mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction et le point le plus haut de la construction dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse. Le calcul de la hauteur inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent le cas échéant une construction attenante au bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement autres que ceux destinés à soutenir une construction attenante au bâtiment principal peut également être comprise dans le calcul de la hauteur frontale si le mur en question est à une distance inférieure à 4m du point bas de la construction.

### **10.2. La hauteur de tout bâtiment ne doit pas excéder :**

- 7m de hauteur absolue et 10 m de hauteur frontale ;
- 9m pour les constructions d'équipements collectifs ;
- 2,5m à l'égout du toit, par rapport au terrain naturel ou excavé pour les constructions annexes ;
- 5,5m au faitage pour les serres ;
- Les murs de soutènement ne peuvent excéder 2m ;

**10.3** Les hauteurs fixées au 10.2 peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci. Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

## **ARTICLE UD11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles et les travaux sur les constructions existantes réalisées soit dans les ensembles bâtis ou paysagers, soit sur les éléments bâtis repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées en annexe du présent règlement.

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

#### Façades

Les façades principales seront enduites et teintées.

Les imitations de matériaux sont interdites (tels que faux moellons, fausses pierres, faux bois, etc.). Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques, agglomérés, etc.) ne doivent pas rester à nu.

Les ouvertures respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles, à savoir plus hautes que larges.

#### Éléments en façades et saillies

Toute saillie est interdite à l'exception de la saillie des toitures (mur gouttereau uniquement).

Les loggias doivent être équipées d'un dispositif de récupération des eaux de pluie au même titre que les toitures. En aucun cas le rejet des eaux pluviales directement sur la voie publique n'est autorisé.

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés ou masqués de manière à ne pas être visibles des voies publiques.
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions, sauf impossibilité technique.
- les paraboles doivent être disposées de manière à ne pas être visibles des voies publiques.

#### Toitures

Pour les bâtiments, les toitures seront au minimum de deux pentes. Les pentes ne dépasseront pas 30 %.

Elles devront être recouvertes de tuiles canal. Leur couleur sera celle des tuiles anciennes locales.

L'emploi de tout autre matériau est interdit, y compris pour les annexes.

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exception des souches de cheminées. Ces dernières seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons. Les tuyaux d'amiante et de tôle sont proscrits.

## 11.2. Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 m, elles seront composées :

- soit d'un mur-bahut compris entre 0,40 m et 0,80 m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et/ou doublé d'une haie vive
- soit d'une haie vive et/ou d'un grillage ;

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts sera gratté ou frotté fin de la même couleur que le bâtiment principal lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne. Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Les dispositions relatives aux clôtures peuvent être adaptées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour tenir compte de la nature des constructions (ex dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité publique.

## 11.3. Murs de soutènement

La hauteur des murs de soutènement ne devra pas excéder 2m exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique. Les murs seront constitués ou parementés de pierres de pays ou en enduit frotté. Les enrochements de type cyclopéens et les murs en béton brut apparent sont interdits.

## **ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

### 12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

#### 12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

#### 12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ou en versant une participation financière fixée en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

## **12.2. Normes de stationnement**

Stationnement des véhicules automobiles :

	<b>Norme imposée</b>	<b>Dispositions particulières</b>
<b>1. Habitat</b>	2 places par logement	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.  Pour les opérations d'ensemble, il est exigé en plus une place de stationnement visiteur par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>2. Hébergement hôtelier</b>	1 place / chambre	
<b>3. Bureaux</b>	1 place / 35m <sup>2</sup> de surface de plancher	Des aires de stationnement supplémentaires peuvent être imposées en fonction de la nature des destinations et/ou commerces et des besoins liés à la réception éventuelle de public.
<b>4. Commerces et artisanat de moins de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher</b>	1 place / 50m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Stationnement des 2 roues pour les opérations d'ensemble :

Les caractéristiques physiques d'aménagement des locaux de stationnement 2 roues sont les suivantes :

- 2m<sup>2</sup> par 2 roues
- une surface minimum de 3m<sup>2</sup>
- une porte d'accès de 2m minimum

Pour toute opération d'ensemble à destination d'habitation ou d'activités économiques, il sera proposé les normes suivantes :

- Pour les logements : 1 place deux-roues par logement, dont 50% à destination des vélos. Il s'agira de locaux fermés ou de systèmes d'accroche. Ces lieux de stationnement doivent être accessibles depuis la voirie publique ;
- Pour les activités : 1 place deux-roues pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ; 1 place deuxroues pour 30 visiteurs d'équipements sportifs, culturels... ; dans les établissements scolaires (collèges, lycées, enseignement supérieur) : 1 place deux-roues pour 12 personnes dont 50% pour les vélos minimum.

## **ARTICLE UD 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **13.1. Dispositions générales**

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

Lorsque des plantations d'arbres sont requises sur les aires de stationnement, elles doivent comporter des arbres d'une taille adulte comprise entre 4 et 8 m.

Les aménagements réalisés dans les éléments bâtis ou paysagers, repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées en annexe du présent règlement.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

### **13.1. Conservation des arbres et arbustes existants**

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

Les arbres de haute tiges (feuillus ou conifères) abattus seront remplacés, à raison de 1 pour 1 par des arbres tiges de taille adulte (0,25/0,35 m de circonférence minimum de tronc, mesurée à un mètre du sol).

Tous les arbres ou arbustes transportables, se trouvant sur l'emprise de voiries à créer ou des constructions projetées, seront déplacés et replantés.

### **13.2. Espaces Boisés Classés (EBC)**

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **13.3. Espaces verts**

En zone UD, la surface des espaces verts en pleine terre doit être supérieure à 75% de la superficie totale du terrain.

En zone UDa, la surface des espaces verts en pleine terre doit être supérieure à 85% de la superficie totale du terrain.

### **13.4. Restanques d'olivaies**

Dans les sites de restanques d'olivaies, les oliviers devront représenter au moins 80% des arbres présents.

### **13.5. Aires de stationnement**

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 emplacements dès la première. Il peut être intéressant, voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

## **ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE UD 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il est recommandé de privilégier les matériaux participant à la performance environnementale des bâtiments : matériaux recyclables, matériaux présentant de bonnes qualités d'isolation, matériaux permettant les économies d'énergie.

Les accès ne doivent pas être imperméabilisés et seront réalisés avec des matériaux poreux. Pour toute zone imperméabilisée, un bassin de rétention devra être réalisé.

**ARTICLE UD 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction requérant des réseaux de communication électronique doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, adapté à son futur raccordement.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

### Caractère de la zone

La zone UE est réservée aux activités artisanales.

### **ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UZ 2 sont interdites.

### **ARTICLE UE2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol : -

- Les constructions à usage de commerces, de services et d'artisanat ;
- les installations classées, liées aux activités de la zone ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à la surveillance des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone. Ces constructions à usage d'habitation devront être intégrées dans un bâtiment artisanal, industriel, tertiaire ou commercial et ne pas excéder 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Les affouillements des sols, s'ils sont limités aux strictes modifications du sol naturel, indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte, où s'ils sont justifiés par des considérations de rétention des eaux pluviales ; - Les aires de stationnement nécessaires aux activités de la zone.
- A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
  - o les installations, les constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation dans la zone et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone ;
  - o les extensions de constructions existantes ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UE3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**3.1. Définition de la desserte** : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains

3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de

voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés et de clôtures à claire-voie.

**3.2. Définition de l'accès** : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 20%, les voies d'accès devront tenir compte des courbes de niveau et ne devront pas entraîner de mouvement de sol important. Si pour des raisons techniques et foncières, l'accès privatif ne peut s'établir parallèlement aux courbes de niveau, le tracé sera réduit au minimum, ce qui nécessitera l'implantation de la construction au plus près de la voie d'accès.

## **ARTICLE UE4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1 - Eau**

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

### **4.2 - Assainissement**

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé à un dispositif d'assainissement autonome individuel en conformité avec la réglementation en vigueur au moment de la construction.

Ce dispositif doit prévoir une dérivation permettant de connecter le bâtiment à un futur réseau d'assainissement collectif.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

### **4.3 - Eaux pluviales**

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

### **4.4 - Réseaux divers**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

## **ARTICLE UE5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

## **ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Les bâtiments doivent respecter un recul de 10 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.

## **ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à 5 mètres.

## **ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

La distance mesurée perpendiculairement entre les points les plus proches de 2 bâtiments doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut sans être inférieure à 5 m sauf pour les constructions annexes.

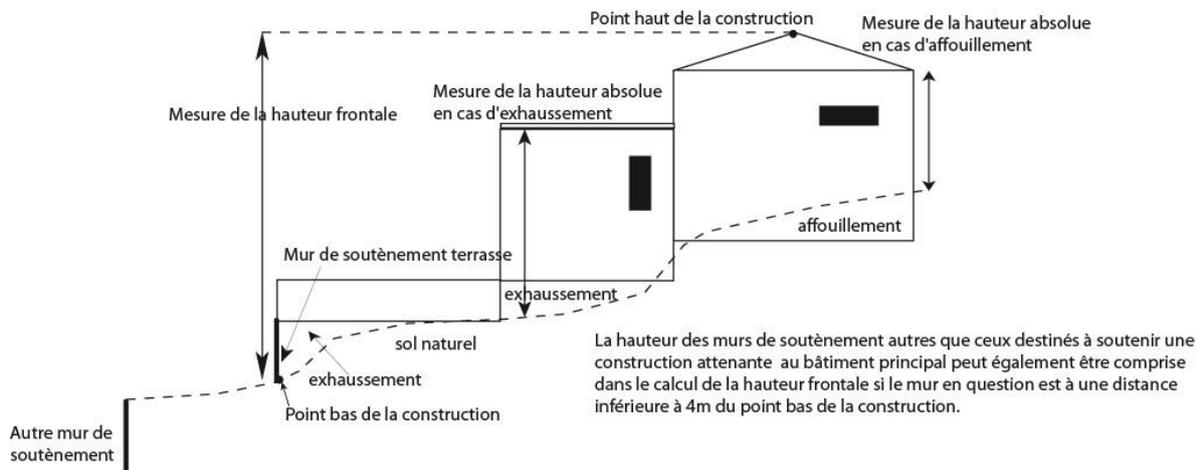
## **ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé

## **ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 10.1. Conditions de mesure :

La **hauteur absolue** d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.



La **hauteur frontale** d'une construction édifée en gradins sur pentes est la différence de hauteur mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction et le point le plus haut de la construction dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse. Le calcul de la hauteur inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent le cas échéant une construction attenante au bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement autres que ceux destinés à soutenir une construction attenante au bâtiment principal peut également être comprise dans le calcul de la hauteur frontale si le mur en question est à une distance inférieure à 4m du point bas de la construction.

**10.2. La hauteur de tout bâtiment ne doit pas excéder :**

- 7m de hauteur absolue et 10 m de hauteur frontale ;
- 9m pour les constructions d'équipements collectifs ;
- 2,5m à l'égout du toit, par rapport au terrain naturel ou excavé pour les constructions annexes ;
- 5,5m au faitage pour les serres ;
- Les murs de soutènement ne peuvent excéder 2m ;

**10.3** Les hauteurs fixées au 10.2 peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci. Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

**ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

**ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

**12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement****12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

**12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement**

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ou en versant une participation financière fixée en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

## **12.2. Normes de stationnement**

Stationnement des véhicules automobiles :

	<b>Norme imposée</b>	<b>Dispositions particulières</b>
<b>1. Habitat</b>	2 places par logement	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.  Pour les opérations d'ensemble, il est exigé en plus une place de stationnement visiteur par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>2. Hébergement hôtelier</b>	1 place / chambre	
<b>3. Bureaux</b>	1 place / 35m <sup>2</sup> de surface de plancher	Des aires de stationnement supplémentaires peuvent être imposées en fonction de la nature des destinations et/ou commerces et des besoins liés à la réception éventuelle de public.
<b>4. Commerces et artisanat de moins de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher</b>	1 place / 50m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Stationnement des 2 roues pour les opérations d'ensemble :

Les caractéristiques physiques d'aménagement des locaux de stationnement 2 roues sont les suivantes :

- 2m<sup>2</sup> par 2 roues
- une surface minimum de 3m<sup>2</sup>
- une porte d'accès de 2m minimum

Pour toute opération d'ensemble à destination d'habitation ou d'activités économiques, il sera proposé les normes suivantes :

- Pour les logements : 1 place deux-roues par logement, dont 50% à destination des vélos. Il s'agira de locaux fermés ou de systèmes d'accroche. Ces lieux de stationnement doivent être accessibles depuis la voirie publique ;
- Pour les activités : 1 place deux-roues pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ; 1 place deuxroues pour 30 visiteurs d'équipements sportifs, culturels... ; dans les établissements scolaires (collèges, lycées, enseignement supérieur) : 1 place deux-roues pour 12 personnes dont 50% pour les vélos minimum.

## **ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **13.1. Dispositions générales**

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

Lorsque des plantations d'arbres sont requises sur les aires de stationnement, elles doivent comporter des arbres d'une taille adulte comprise entre 4 et 8 m.

Les aménagements réalisés dans les éléments bâtis ou paysagers, repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées en annexe du présent règlement.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

### **13.1. Conservation des arbres et arbustes existants**

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

Les arbres de haute tiges (feuillus ou conifères) abattus seront remplacés, à raison de 1 pour 1 par des arbres tiges de taille adulte (0,25/0,35 m de circonférence minimum de tronc, mesurée à un mètre du sol).

Tous les arbres ou arbustes transportables, se trouvant sur l'emprise de voiries à créer ou des constructions projetées, seront déplacés et replantés.

### **13.2. Espaces Boisés Classés (EBC)**

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **13.3 Aires de stationnement**

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 emplacements dès la première. Il peut être intéressant, voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

## **ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il est recommandé de privilégier les matériaux participant à la performance environnementale des bâtiments : matériaux recyclables, matériaux présentant de bonnes qualités d'isolation, matériaux permettant les économies d'énergie.

Les accès ne doivent pas être imperméabilisés et seront réalisés avec des matériaux poreux.

## **ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction requérant des réseaux de communication électronique doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, adapté à son futur raccordement.

## **CHAPITRE 3 : LES ZONES A URBANISER**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

#### Caractère de la zone

La zone **2AU** correspond à une partie du plateau du Serre. Elle constitue une réserve d'unités foncières sur lesquelles peut être envisagé un développement ultérieur organisé à dominante d'habitat ou d'activités liées au tourisme.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par une révision du PLU et la mise en place d'une OAP.

#### **ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2 sont interdites.

#### **ARTICLE 2AU2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- les ouvrages techniques divers à condition d'être nécessaires aux services publics.
- les affouillements de plus de 3 m en bordure des voies repérées sur les documents graphiques par une bande de couleur sur une distance de 20 m à partir de la largeur actuelle ou future de la voie sont interdits ;

#### **ARTICLE 2AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non réglementé

#### **ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Non réglementé

#### **ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES** Non réglementé

#### **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter à l'alignement ou respecter un recul minimum d'1m par rapport audit alignement.

#### **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite séparative ou respecter un recul minimum d'1m par rapport auxdites limites.

#### **ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé

#### **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

#### **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS** Non réglementé

**ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé

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

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## **CHAPITRE 4 : LES ZONES AGRICOLES**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

#### Caractères de la zone :

La zone **A** comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

#### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

*Nota : Dans les secteurs soumis à des risques naturels délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.*

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

#### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (voir critères en annexe du règlement).

Les constructions à usage d'habitation dont la présence est indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole, dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ces constructions doivent être implantées dans un rayon de 50m autour des bâtiments agricoles existants. Leur localisation ne doit pas porter atteinte à l'intégrité des surfaces cultivables.

L'extension mesurée des constructions existantes si le projet ne conduit pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante et n'excède pas un total de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les annexes et piscines ne doivent pas être éloignées de plus de 30 mètres de l'habitation principale.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La réfection des bâtiments existants d'existence légale.

Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être liés et nécessaires aux exploitations agricoles.

Les affouillements de plus de 3 m en bordure des voies repérées sur les documents graphiques par une bande de couleur sur une distance de 20 m à partir de la largeur actuelle ou future de la voie sont interdits ;

## **2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager**

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées en annexe du présent règlement.

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

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

## **ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1 - Eau**

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Pour les besoins agricoles et en l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions le nécessitant peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur.

### **4.2 - Assainissement**

#### **Eaux usées –zones d'assainissement collectif**

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

#### **Eaux usées – Assainissement non collectif**

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assainie suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur. Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

#### **Eaux pluviales**

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

## **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à un minimum de 5m de l'alignement des voies et emprises publiques.

## **ARTICLE A 7. -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent respecter une distance minimale de 5m par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

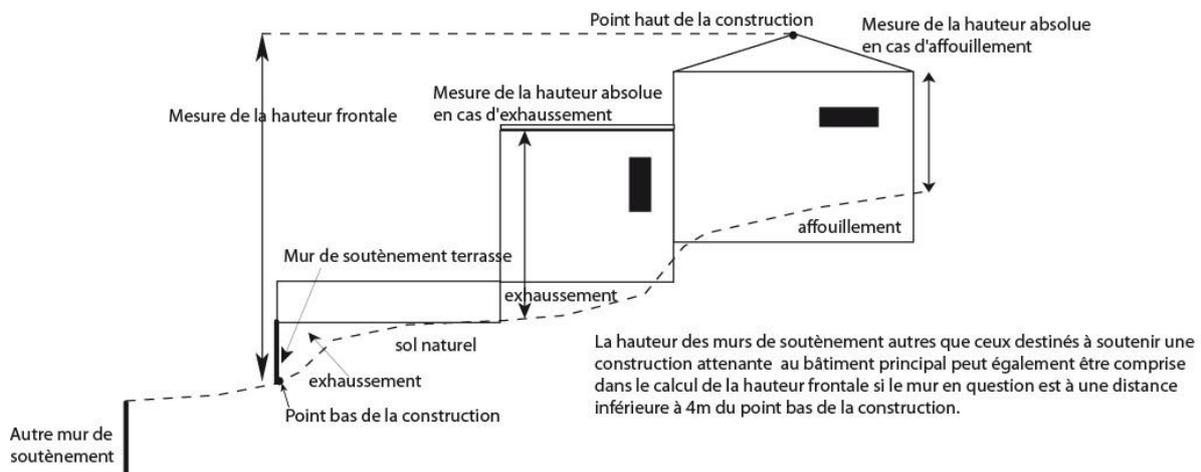
Non réglementé

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Conditions de mesure :**

**La hauteur absolue** d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

**La hauteur frontale** est la hauteur des façades cumulée mesurée verticalement au point des façades le plus bas, jusqu'au point haut de la construction dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.



**10.2.** La hauteur absolue de tout bâtiment ne doit pas excéder 7m mesurée à partir du sol naturel, et la hauteur frontale ne doit pas excéder 9 m.

Les serres de production mesurées au faîtiage ne devront pas dépasser 5,50m. Les abris de jardin ne doivent pas excéder 2,5m.

**10.3.** Les éléments techniques tels que cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### Modification et extension de bâtiments existants

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissement, soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Implantation Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

### Volumétrie

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensembles de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

### Clôtures

Les mur-bahuts et toute clôture pleine sont interdits.

Les clôtures pourront être à claire-voie (poteaux + grillage) de 2 m de hauteur maximum. Elles pourront être doublées de haies vives.

## **ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même.

## **ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres ou ensembles végétaux de grande valeur.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les accès ne doivent pas être imperméabilisés et seront réalisés avec des matériaux poreux.

## **ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## **CHAPITRE 5 : LES ZONES NATURELLES**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

Caractère de la zone :

La zone **N** recouvre les espaces naturels remarquables qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements. Elle comprend un secteur Npr relatif à la protection des espaces naturels remarquables.

#### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

*Nota : Dans les secteurs soumis à des risques naturels délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.*

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

#### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

En zone N uniquement :

- l'aménagement, la réfection des constructions existantes sous réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne présenter aucun risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel ;
- l'extension mesurée des constructions existantes si le projet ne conduit pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante et n'excède pas un total de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- les annexes et piscines ne doivent pas être éloignées de plus de 30 mètres de l'habitation principale
- les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la commune même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone à condition d'avoir fait l'objet d'une réservation au plan ;
- les affouillements et exhaussements de sol répondant à des impératifs techniques compatibles avec le caractère de la zone tels que notamment la lutte contre les inondations ;
- les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
- Les affouillements de plus de 3 m en bordure des voies repérées sur les documents graphiques par une bande de couleur sur une distance de 20 m à partir de la largeur actuelle ou future de la voie sont interdits ;

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial le justifie et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment est autorisée, excepté quand il est situé en zone Npr.

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager  
Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées en annexe du présent règlement.

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

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

### **ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1 - Eau**

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Pour les besoins agricoles et en l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions le nécessitant peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4.2 - Assainissement**

##### Eaux usées – zones d'assainissement collectif

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

##### Eaux usées – Assainissement non collectif

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assainie suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur. Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

##### Eaux pluviales

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

### **ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à un minimum de 5m de l'alignement des voies et emprises publiques.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement.

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

Les constructions doivent respecter une distance minimale de 5m par rapport aux limites séparatives. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limites séparatives.

## **ARTICLE N 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des installations légères d'accueil du public ne peut excéder 3,50m à partir du sol naturel.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### Traitement des clôtures

Les mur-bahuts et toute clôture pleine sont interdits.

Les clôtures pourront être à claire-voie (poteaux + grillage) de 2 m de hauteur maximum. Elles pourront être doublées de haies vives.

Toutefois un traitement différent des clôtures pourra être autorisé dans le cas de prolongement de clôtures existantes et légalement autorisées (exemple : murs de clôture) à condition qu'elles s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions avoisinantes.

## **ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé

## **ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les accès ne doivent pas être imperméabilisés et seront réalisés avec des matériaux poreux.

**ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

# **ANNEXE 1 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER (ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)**

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, d' « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1 ».

A ce titre, au-delà des dispositions générales du chapitre 1 et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les chapitres 2 à 6 du règlement, certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains.

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le plan de zonage par le biais d'un cercle étoilé et sont identifiés par un numéro.

<b>N°</b>	<b>Type</b>	<b>Adresse</b>
<b>1</b>	Encadrement entrée	2 cour du Château
<b>2</b>	Echauguette	Rue Chanoine Giaume
<b>3</b>	Encadrement de porte	2 rue Haute de la Tour
<b>4</b>	Mur rempart du château	Rue Haute de la Tour
<b>5</b>	Tête sur toit	4 rue de l'Eglise
<b>6</b>	Encadrement et façade en pierre	2 rue de l'Eglise
<b>7</b>	Fenêtre cave	11 rue Basse de la Tour
<b>8</b>	Auvent en pierre sur porte	15 rue Basse de la Tour
<b>9</b>	Encadrement de porte	15 et 16 rue Plane
<b>10</b>	« Ponti »	Rue du Baous
<b>11</b>	Fenêtres d'angle	Rue du Portalet
<b>12</b>	Encadrement de porte	15 rue du Portalet
<b>13</b>	Enchevêtrement de voûtes	Rue du Portalet
<b>14</b>	Très vieux mur	Rue du Portalet
<b>15</b>	Terrasse sur passage voûté	Rue du Portalet
<b>16</b>	Façade avec encadrement en pierre	19 rue du Portalet
<b>17</b>	Tous les encadrements de porte	Rue de Conille
<b>18</b>	Fontaine	Place
<b>19</b>	Fontaine	Bas rue de l'Eglise « cantoun »
<b>20</b>	Captage de source avec bassin	Quartier du Brusç
<b>21</b>	Horloge avec pignon et façade maison	Croisement avenue Borriglione et rue Paul Granet