



# PLU

## Plan Local d'Urbanisme 2<sup>ème</sup> modification simplifiée

PLU approuvé par DCM du 14/05/2012  
Mise en compatibilité approuvée par arrêté préfectoral du 04/11/2015

Modification simplifiée n°1 approuvée par DCM du 18/09/2019  
Modification simplifiée n°2 approuvée par DCM du 10/03/2020



# COMMUNE DE TROUILLAS

## REGLEMENT



## SOMMAIRE

<b><u>I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u></b>	<b>4</b>
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA	4
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB	10
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UC	16
<b><u>II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</u></b>	<b>22</b>
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AU	22
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 2AU	28
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 3AU	30
<b><u>III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE</u></b>	<b>34</b>
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A	34
<b><u>VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE</u></b>	<b>39</b>
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N	39

# I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA

### QUALIFICATION DE LA ZONE UA

La zone UA délimite une partie dense agglomérée au caractère architectural et patrimonial affirmé. Il s'agit d'une zone, édifiée de manière générale en ordre continu, à vocation d'accueil d'habitat, de services et d'activités commerciales, conformément aux articles UA 1 et UA 2.

Elle comprend un secteur UAa où la construction à l'alignement n'est pas obligatoire.

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

-le **Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)** en matière de risque inondation et mouvement de terrain approuvé par arrêté Préfectoral du 17 juillet 2002; il conviendra **dans tous les cas** de se référer aux prescriptions du PPRN.

-le **risque "sismique"** selon la cartographie "zone de sismicité du territoire français" en vigueur au 1<sup>er</sup> mai 2011 classant la commune en zone de sismicité 3 modérée. Les nouveaux bâtiments et les bâtiments anciens dans des conditions particulières doivent respecter les règles de construction parasismique, en référence aux articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 et l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011.

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

-le classement sonore des infrastructures de transports terrestres; les constructeurs ont donc l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par une protection phonique des constructions en fonction de leur exposition sonore.

-l'identification sur les documents graphiques d'éléments de paysage identifiés végétaux ou bâtis en application de l'article L.123-1/7° du Code de l'urbanisme, en conséquence s'appliquent notamment les articles L.442-2, L. 430-1 du Code de l'urbanisme.

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

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

1. Les constructions à usage d'activités industrielles, les lotissements industriels.
2. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles indiquées en UA 2.
3. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-23e et R.421-19j du Code de l'Urbanisme.
4. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme.
5. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation collective ou individuelle de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu à l'article R.421-19c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue à l'article R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
3. Il n'est admis qu'un seul logement par unité foncière.
4. Le réaménagement des constructions existantes dans le volume initial est autorisé cependant il ne doit en aucun cas aboutir à la création d'un nouveau logement.
5. Les constructions annexes (abris de jardin, barbecues, vérandas, garages...) à raison d'une seule construction annexe de même nature par unité foncière et sous réserve de ne pas servir d'habitation, de ne pas dépasser 15m<sup>2</sup> de surface de plancher, 3,50m de hauteur hors-tout et 6,00m de longueur. Une limite maximale de trois constructions annexes par unité foncière est fixée, la surface de plancher totale de ces dernières ne pouvant excéder 40m<sup>2</sup>.
6. Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de construction sont soumis à permis de démolir.
7. Les travaux d'édification de clôtures sont soumis à autorisation préalable.
8. Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.

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

### **1 - Voirie**

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

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

### **2 - Accès**

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

La disposition des accès ne doit pas défavoriser le stationnement sur le domaine public et doit assurer la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant ces accès. Leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Aucune autorisation de construction ou d'aménagement ne pourra être délivrée si les conditions de sécurité et de visibilité visées ci-dessus ne sont pas respectées.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), celui-ci sera situé en retrait, afin de ne pas entraver la libre circulation, notamment celle des piétons.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules dans la mesure des possibilités techniques. Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

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

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

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

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

##### **2 - Eaux usées**

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

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé.

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

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

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

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

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

##### **4 - Réseaux divers**

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain; des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques.

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

Néant.

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

1. Les constructions doivent être édifiées en respectant les limites d'implantation des constructions existantes dans le voisinage. Dans le secteur UAa, les constructions peuvent être édifiées en retrait de l'alignement, sans pouvoir être édifiées à une distance inférieure à 5m.

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

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

1. Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, sauf dans le secteur UAa.
2. Des conditions d'implantation différentes peuvent cependant être admises si elles permettent d'améliorer l'intégration dans le site de ces constructions et leur composition générale.
3. La création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies ne peut être autorisée que dans deux cas : > le terrain voisin n'est pas construit > il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative La distance de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit alors être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.
4. Des constructions annexes doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 2m sous les réserves énoncées à l'article UA 2.
5. Les piscines non couvertes doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 2m.

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

Néant.

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

Néant

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

1. Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
2. Hauteur relative a) La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas une fois et demie la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H < 3/2L$ ).

b) Toutefois, si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur ci-dessus définie, l'immeuble à construire peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins.

c) Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des limites de retrait obligatoire.

d) Entre deux voies d'inégale largeur ou de niveaux différents, lorsque la distance est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie de niveau le plus bas.

2. Hauteur absolue a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 9m. En cas de restauration, de rénovation ou d'aménagement d'une construction existante ayant déjà une hauteur supérieure, la hauteur est alors limitée à celle de la construction existante. La hauteur des constructions annexes ne peut dépasser 3,50m. b) Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments, installations et équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

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

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

**Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets doivent :**  
.  
**utiliser les solutions de base énumérées ci-dessous ou bien**  
.  
**proposer des solutions originales d'architecture contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site et du contexte du projet ou par un projet innovant en matière de développement durable.**

#### **# Solutions de base**

**1. Façades** Les enduits de façades doivent être traités soit à la chaux grasse laissée naturelle, soit teints dans la masse avec des ocres ou des blancs cassés pris dans la gamme de teintes du CAUE déposée en Mairie. Le blanc est interdit ainsi que les couleurs violentes ou criardes. Les matériaux apparents doivent être laissés naturels, c'est-à-dire, ne pas être peints ou vernis mais rejointoyés à la chaux grasse non lissée. Les faux matériaux tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques sont interdits. Les escaliers extérieurs sont interdits. Cependant en cas d'utilisation du bois, les autorisations ne pourront être délivrées qu'au cas par cas, sous réserve notamment de la prise en compte de la qualité architecturale.

**2. Couvertures** Les toits sont obligatoirement couverts en tuile canal ou en tuile à emboîtement en terre cuite de teinte rouge et leurs pentes sont de 30 à 33%. Dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne, etc ...) ou d'une démarche Haute qualité environnementale (HQE), les pentes ainsi que la couleur de la toiture peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10. Les toitures translucides de vérandas sont autorisées.

**3. Terrasses** Les toitures terrasses inaccessibles sont interdites.

La création de terrasses accessibles depuis une pièce d'habitation est autorisée dans la mesure où elle ne vient pas interrompre le rampant d'une toiture (terrasse tropézienne) et à condition que leur surface ne dépasse pas la moitié de la surface couverte de la construction.

**4. Clôtures** Elles ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées, elles doivent faire l'objet d'une autorisation préalable et respecter les conditions suivantes : a) Les murs de clôtures doivent être traités simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel : murettes en matériaux apparents, talus plantés de plantes grasses.....les murs maçonnés devront répondre au précédent paragraphe "façades". b) La hauteur des clôtures sur voies ne peut excéder 1,60m sauf problèmes particuliers de visibilité. La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80m. Si les clôtures sont à caractère d'éléments composés et établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètres au-dessus du niveau du sol.

**5. Climatiseurs** : ils devront être, sauf impossibilité démontrée, encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci. En façades sur voies, si les climatiseurs ne sont pas encastrés en totalité, ils devront être situés au delà de 6m de haut depuis la voie ou le trottoir en aplomb.

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

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

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux restaurations, réhabilitations, changements de destinations et extensions de bâtiments; elles s'appliquent également aux divisions foncières qui n'entraînent pas de permis de construire ou de déclaration préalable de travaux.

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



Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations : -Pour les constructions à destination d'habitation, il sera exigé deux places de stationnement par unité de logement.

-Pour les constructions, à caractère d'activité, commercial, de service, administratif, équipement public, des surfaces suffisantes au regard de la capacité d'accueil doivent être réservées :  
-pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service  
-pour le stationnement des véhicules du personnel, des visiteurs ou des usagers.

Il doit être aménagé sur le domaine privé, au minimum : -une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les activités tertiaires, artisanales et commerciales.

. une place de stationnement par chambre d'hôtel, chambre d'hôtes ou unité de gîte.

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

Toutefois, eu égard à la configuration même de cette zone de coeur de village, dans les cas particuliers d'étroitesse de rue ou de difficulté de manoeuvre, le permis d'aménager ou de construire ne pourra être accordé.

Lorsqu'il justifie de l'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre de places de stationnement en conformité avec les dispositions ci-dessus, le constructeur devra s'acquitter des participations prévues aux articles L.123-7-1, L. 332-1-2, R.332-17 et suivants du Code de l'urbanisme en cas de non-réalisation d'aires de stationnement.

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

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

Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1/7° du Code de l'urbanisme et localisés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'urbanisme, ils doivent être conservés ou, en cas de coupes ou abattages être remplacés par des essences équivalentes.

### **ARTICLE UA 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.

## RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB

### QUALIFICATION DE LA ZONE UB

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

Elle comporte un secteur UBa non raccordé au réseau d'assainissement collectif.

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

-le **Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)** en matière de risque inondation et mouvement de terrain approuvé par arrêté Préfectoral du 17 juillet 2002. Il conviendra **dans tous les cas** de se référer aux prescriptions du PPRN.

-le **risque "sismique"** selon la cartographie "zone de sismicité du territoire français" en vigueur au 1<sup>o</sup> mai 2011 classant la commune en zone de sismicité 3 modérée. Les nouveaux bâtiments et les bâtiments anciens dans des conditions particulières doivent respecter les règles de construction parasismique, en référence aux articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n<sup>o</sup> 2010-1254 et n<sup>o</sup> 2010-1255 du 22 octobre 2010 et l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011.

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

-le classement sonore des infrastructures de transports terrestres; les constructeurs ont donc l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par une protection phonique des constructions en fonction de leur exposition sonore.

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

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

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

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

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
3. Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
4. Les constructions annexes (abris de jardin, barbecues, vérandas, garages...) à raison d'une seule construction annexe de même nature par unité foncière et sous réserve : de ne pas servir d'habitation, de ne pas dépasser 15m<sup>2</sup> de surface de plancher, 3,50m de hauteur hors-tout et 6m de longueur. Une limite maximale de trois constructions annexes par unité foncière est fixée, la surface de plancher totale de ces dernières ne pouvant excéder 40m<sup>2</sup>.
5. Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de construction sont soumis à permis de démolir.
6. Les travaux d'édification de clôtures sont soumis à autorisation préalable.

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

### **1 - Voirie**

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

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

### **2 - Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. La disposition des accès ne doit pas défavoriser le stationnement sur le domaine public et doit assurer la sécurité des usagers des voies publiques de celle des personnes utilisant ces accès. Leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), celui-ci sera situé en retrait, afin de ne pas entraver la libre circulation, notamment celle des piétons.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules dans la mesure des possibilités techniques. Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

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

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

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

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

##### **2 - Eaux usées**

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

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé.

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

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

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

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

##### **4 - Réseaux divers**

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain; des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques.

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

Néant dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UBa où la superficie minimale sera de 1 700m<sup>2</sup> (assainissement non collectif)

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

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00m; cette disposition ne s'applique pas aux pergolas, auvents, abris non clos de véhicules et piscines non couvertes ainsi qu'aux bâtiments et équipements publics.

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

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

4. Les piscines non couvertes doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 2 mètres de l'alignement.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m. ( $L = H/2$ ). Cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments et équipements publics.
2. Des conditions différentes peuvent être acceptées afin d'améliorer l'intégration dans le site des opérations et leur composition d'ensemble, ainsi que lors de la création des groupes d'habitations et de lotissements.
3. Un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.
4. Des constructions annexes du bâtiment principal telles que barbecues, abris à bois, abris de jardin, garages, vérandas..... peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou à une distance de celle-ci ne pouvant être inférieure à 2m sous les réserves énoncées à l'article UB 2.
5. Les piscines non couvertes doivent être édifiées à une distance des limites séparatives ne pouvant être inférieure à 2 mètres

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

Deux constructions non contigues à destination d'habitation, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4m ( $H+H'/2$ ).

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

Néant.

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

1. Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
2. Hauteur relative a) La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H < L$ ). b) Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments et équipements publics.
3. Hauteur absolue a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 8,5m hors-tout; la hauteur des constructions annexes ne peut dépasser 3,50m hors-tout. b) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue, sauf en cas de restauration ou d'aménagement d'une construction existante ayant déjà une hauteur supérieure à celle fixée à l'alinéa ci-dessus. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante. c) b) Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments, installations et équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

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

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

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

- . **utiliser les solutions de base énumérées ci-dessous ou bien**
- . **proposer des solutions originales d'architecture contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site et du contexte du projet ou par un projet innovant en matière de développement durable.**

## # Solutions de base

1. Façades Les enduits de façades doivent être traités soit à la chaux grasse laissée naturelle, soit teintés dans la masse avec des ocres ou des blancs cassés pris dans la gamme de teintes définie par le CAUE et déposée en Mairie. Le blanc est interdit ainsi que les couleurs violentes ou criardes. Les matériaux apparents doivent être laissés naturels, c'est-à-dire, ne pas être peints ou vernis mais rejointoyés à la chaux grasse non lissée. Les faux matériaux tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques sont interdits. Les escaliers extérieurs sont interdits. Cependant en cas d'utilisation du bois, les autorisations ne pourront être délivrées qu'au cas par cas et sous réserve notamment de la prise en compte de la qualité architecturale.

2. Couvertures Les toits sont obligatoirement couverts en tuile canal ou en tuile à emboîtement en terre cuite de teinte rouge et leurs pentes sont de 30 à 33%. Dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne, etc ...) ou d'une démarche Haute qualité environnementale (HQE), les pentes ainsi que la couleur de la toiture peuvent être modifiées pour une opération donnée.. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10. Les toitures translucides des vérandas sont autorisées. > Pour les bâtiments à usage de pôle médical et commerces, des dispositions différentes peuvent être admises en fonction du projet.

3. Terrasses Les toitures terrasses inaccessibles sont interdites.

La création de terrasses accessibles depuis une pièce d'habitation est autorisée dans la mesure où elle ne vient pas interrompre le rampant d'une toiture (terrasse tropézienne) et à condition que leur surface ne dépasse pas la moitié de la surface couverte de la construction.

> Pour les bâtiments à usage de pôle médical et commerces, des dispositions différentes peuvent être admises en fonction du projet.

4. Clôtures Elles ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées :

a) Les murs de clôtures doivent être traités simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel : murettes en matériaux apparents, talus plantés de plantes grasses.....les murs maçonnés devront répondre au précédent paragraphe " façades". Les matériaux tels que canisses, brise-vues, paillons etc... sont proscrits pour les clôtures donnant sur la voie publique, les claustras (clôtures ajourées) sont cependant autorisées.

b) La hauteur des clôtures sur voies ne peut excéder 1,30m, sauf problèmes particuliers de visibilité. La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80m. Si les clôtures sont à caractère d'éléments composés et établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètres au-dessus du niveau du sol.

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

6. Bâtiments annexes autorisés Les abris de jardins (ou cuisine d'été, local technique de piscine....) et les garages devront respecter les matériaux utilisés dans la construction principale. L'utilisation du bois peut être autorisé.

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

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

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux restaurations, réhabilitations, changements de destinations et extensions de bâtiments. Elles s'appliquent également aux divisions foncières qui n'entraînent pas de permis de construire ou de déclaration préalable de travaux.

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

Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations : -Pour les constructions à destination d'habitations, il sera exigé deux places de stationnement ou de garage par logement, ce stationnement doit être assuré sur la parcelle ou sur le lot en lotissement.

Pour les lotissements, ensembles et groupes d'habitation, une aire de stationnement-visiteur par 3 logements doit être prévue, ces aires doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs situés hors des voies de desserte. -Pour les constructions, à caractère d'activité, commercial, de service, administratif, équipement public, des surfaces suffisantes au regard de la capacité d'accueil doivent être réservées :

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

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

Il doit être aménagé sur le domaine privé, au minimum : -Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

. Pour les restaurants: une place de stationnement ou de garage pour 10m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.

. Pour les hôtels: une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

~~L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux places de stationnement annexes d'un commerce ou d'un artisanat à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue au 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 du Code du commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.~~

Lorsqu'il justifie de l'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre de places de stationnement en conformité avec les dispositions ci-dessus, le constructeur devra s'acquitter des participations prévues aux articles L.123-7-1, L. 332-1-2, R.332-17 et suivants du Code de l'urbanisme en cas de non-réalisation d'aires de stationnement.

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

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

### **ARTICLE UB 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

1. Le COS est fixé à 0,40. Dans le secteur UBa, le COS est fixé à 0,10.

2. Il n'est pas fixé de C.O.S. en cas de restauration de bâtiments existants antérieurement à la date d'approbation du présent PLU. Lorsque ces restaurations sont destinées à permettre l'aménagement de commerces ou de bureaux.

3. Pour les terrains issus de lotissements approuvés depuis plus de 10 ans et présentant une superficie inférieure à 200 m<sup>2</sup> il n'est pas fixé de COS. Les possibilités d'occupation du sol sont alors celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13 précédents.

4. Il n'est pas fixé de COS pour les bâtiments et équipements publics ainsi que pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

## RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UC

### QUALIFICATION DE LA ZONE UC

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

Elle comporte trois secteurs :

. le secteur UCa correspondant aux bâtiments et installations de la cave coopérative. -le secteur UCb correspondant à la zone d'activités communautaire. En ce qui concerne l'aménagement de ce secteur, la communauté de communes, met en œuvre un projet global (lotissement) prenant en compte notamment la requalification de l'entrée de ville et l'insertion paysagère de l'ensemble de la zone UC et du secteur UCa, la qualité des constructions, enseignes, clôtures, espaces verts....., la sécurisation des accès et des déplacements des véhicules et des usagers.

. le secteur UCc destiné à accueillir le centre de secours (caserne de pompiers) et ses installations.

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

-le **Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)** en matière de risque inondation et mouvement de terrain approuvé par arrêté Préfectoral du 17 juillet 2002. Il conviendra dans tous les cas de se référer aux prescriptions du PPRN.

-le **risque "sismique"** selon la cartographie "zone de sismicité du territoire français" en vigueur au 1° mai 2011 classant la commune en zone de sismicité 3 modérée. Les nouveaux bâtiments et les bâtiments anciens dans des conditions particulières doivent respecter les règles de construction parasismique, en référence aux articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 et l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011.

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

-le classement sonore des infrastructures de transports terrestres; les constructeurs ont donc l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par une protection phonique des constructions en fonction de leur exposition sonore.



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

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

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

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
3. Dans le secteur UCa, les constructions et installations liées au fonctionnement de la cave coopérative.
4. Dans le secteur UCb, les constructions et installations sont soumises à un projet global.
5. Dans le secteur UCc, les constructions et installations relevant du centre de secours (caserne de pompiers) et ses installations.
6. Les constructions à destination d'habitation (logement de fonction) dans la limite de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à condition que leur édification soit postérieure ou concomitante au bâtiment concerné et qu'elles soient intégrées dans le bâti d'activités ou accolées à celui-ci par une face au moins. Toutefois les constructions à destination d'habitation ne sont pas admises dans les secteurs UCa et UCb.
  - . Les piscines ne sont autorisées que dans les secteurs admettant les habitations.
  - . Les constructions annexes ne sont autorisées que dans les secteurs admettant les habitations, à raison d'une seule construction annexe de même nature par unité foncière et sous réserve : de ne pas servir d'habitation, de ne pas dépasser 15m<sup>2</sup> de surface de plancher, 3,50m de hauteur hors-tout et 6m de longueur. Une limite maximale de trois constructions annexes par unité foncière est fixée, la surface de plancher totale de ces dernières ne pouvant excéder 40m<sup>2</sup>.
7. Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de construction sont soumis à permis de démolir.
8. Les travaux d'édification de clôtures sont soumis à autorisation préalable.

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

### **1 - Voirie**

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

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

## **2 - Accès**

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

La disposition des accès ne doit pas défavoriser le stationnement sur le domaine public et doit assurer la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant ces accès ; et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules dans la mesure des possibilités techniques. Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

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

### **1 - Eau potable**

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

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

### **2 - Eaux usées**

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

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

### **3 - Eaux pluviales**

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

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

### **4 - Réseaux divers**

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain; des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques.

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

Néant.

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

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

2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation de lotissements industriels, artisanaux ou commerciaux afin d'améliorer leur insertion et leur composition générale.

3. Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments, installations et équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4m (H/2).
2. En secteur UCb, l'implantation peut être autorisée en limite de parcelle.
3. Un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.
4. L'implantation de piscines non couvertes (en référence à l'article UC2) doit se réaliser à une distance des limites séparatives ne pouvant être inférieure à 2,00 m.
5. Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments, installations et équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

Néant.

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

Néant.

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

1. Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus ; ce plan fera apparaître un "point-repère" pris sur le domaine public et qui ne pourra être touché par les travaux.
2. Hauteur relative La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H=L).
3. Hauteur absolue a) La hauteur des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors-tout 9,00m. Dans le secteur UCb, la hauteur hors-tout maximale ne peut excéder 5,50m hors-tout. La hauteur des constructions annexes dans les secteurs admettant les habitations ne peut dépasser 3,50m hors-tout. b) Une adaptation mineure (10%) peut être admise dans certains cas, notamment de terrains en pente transversale importante ou de relief tourmenté..... c) Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments, installations et équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

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

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

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

- . **utiliser les solutions de base énumérées ci-dessous ou bien**
- . **proposer des solutions originales d'architecture contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site et du contexte du projet ou par un projet innovant en matière de développement durable.**

### **# Solutions de base**

1. **Façades** Les enduits de façades doivent être traités soit à la chaux grasse laissée naturelle, soit teintés dans la masse avec des ocres ou des blancs cassés pris dans la gamme de teintes du Service des Bâtiments de France, déposée en Mairie.

Le blanc est interdit ainsi que les couleurs violentes ou criardes. Les matériaux apparents doivent être laissés naturels, c'est-à-dire, ne pas être peints ou vernis mais rejointoyés à la chaux grasse non lissée. Les faux matériaux tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques sont interdits. Cependant en cas d'utilisation du bois, les autorisations ne pourront être délivrées qu'au cas par cas sous réserve notamment de la prise en compte de la qualité architecturale.

2. Couvertures Les toits sont obligatoirement couverts en tuile canal ou en tuile à emboîtement en terre cuite de teinte rouge et leurs pentes sont de 30 à 33%. Dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne, etc ...) ou d'une démarche Haute qualité environnementale (HQE), les pentes ainsi que la couleur de la toiture peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10.

3. Terrasses Les toitures terrasses inaccessibles ou accessibles sont admises sous réserve de s'intégrer au bâti environnant et à condition que leur surface ne dépasse pas la moitié de la surface couverte de la construction.

4. Clôtures Elles ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées, elles doivent faire l'objet d'une autorisation préalable et respecter les conditions suivantes :

a) Les murs de clôtures doivent être traités simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel : murettes en matériaux apparents, talus plantés de plantes grasses.....les murs maçonnés devront répondre au précédent paragraphe " façades". Les matériaux tels que canisses, brise-vues, paillons etc... sont proscrits pour les clôtures donnant sur la voie publique, les claustras (clôtures ajourées) sont cependant autorisées. b) La hauteur des clôtures sur voies ne peut excéder 1,30 mètres, sauf problèmes particuliers de visibilité. La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80m. Si les clôtures sont à caractère d'éléments composés et établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètres au-dessus du niveau du sol.

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

6. Bâtiments annexes autorisés (sur les parcelles disposant d'une habitation) Les abris de jardins (ou cuisine d'été, local technique de piscine) et les garages devront respecter les matériaux utilisés dans la construction principale. L'utilisation du bois peut être autorisé.

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

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

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux restaurations, réhabilitations, changements de destinations et extensions de bâtiments. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

Lors de l'aménagement de bâtiments existants, les possibilités de stationnement existantes ne pourront en aucun cas être supprimées. Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations en prenant en compte notamment leur capacité d'accueil.

-Pour les constructions à destination d'habitations, il sera exigé deux places de stationnement ou de garage par logement, ce stationnement doit être assuré sur la parcelle ou sur le lot en lotissement.

-Pour les constructions à caractère d'activité, commercial, de service, administratif, équipement public, des surfaces suffisantes au regard de la capacité d'accueil doivent être réservées : -pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service.

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

Il doit être aménagé sur le domaine privé, au minimum : -Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

-Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 10m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.

-Pour les entreprises commerciales et artisanales : une place de stationnement ou de garage pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente ou d'atelier.

L'emprise au sol des surfaces bâties ou non affectées aux places de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue au 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 du Code du commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

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

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

Dans le secteur UCc, une attention particulière sera portée aux aménagements paysagers, eu égard à sa localisation.

#### **ARTICLE UC 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est fixé à 0,60.

Il n'est pas fixé de COS pour les bâtiments publics ainsi que pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

## II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

### RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AU

#### QUALIFICATION DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone à urbaniser située en continuité des dernières extensions urbaines, dont la vocation est de satisfaire les besoins à court terme en terrains urbanisables pour l'habitat, les activités et les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Elle comprend deux secteurs 1AUa et 1AUb où les conditions sont différentes.

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

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

**-le risque "sismique"** selon la cartographie "zone de sismicité du territoire français" en vigueur au 1<sup>o</sup> mai 2011 classant la commune en zone de sismicité 3 modérée. Les nouveaux bâtiments et les bâtiments anciens dans des conditions particulières doivent respecter les règles de construction parasismique, en référence aux articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n<sup>o</sup> 2010-1254 et n<sup>o</sup> 2010-1255 du 22 octobre 2010 et l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011.

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

-le classement sonore des infrastructures de transports terrestres; les constructeurs ont donc l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par une protection phonique des constructions en fonction de leur exposition sonore.

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

1. Les constructions à usage d'activités industrielles, les lotissements industriels, les constructions à usage agricole.
2. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles indiquées à l'article 1AU 2.
3. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-23e et R.421-19j du Code de l'Urbanisme.
4. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme.
5. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation collective ou individuelle de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu à l'article R.421-19c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue à l'article R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
8. Les villages de vacances.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

1. La zone doit faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble en compatibilité avec l'orientation d'aménagement spécifique qui détermine les conditions et le phasage de l'urbanisation de la zone.

L'urbanisation se réalisera notamment en trois phases; les phases 2 et 3 pouvant démarrer dès lors que 80 % des permis de la phase précédente auront été délivrés. Un pourcentage de 20% des logements doit être affecté à des logements locatifs sociaux dans le secteur 1AUa.

Les jardins familiaux sont autorisés sous réserve d'une réflexion globale, les abris de jardins y sont soumis à une implantation groupée deux par deux, à une superficie de 4m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher et à une hauteur maximale hors-tout de 2,20m.

2. Les constructions annexes sont autorisées à raison d'une seule construction annexe de même nature par unité foncière et sous réserve : de ne pas servir d'habitation, de ne pas dépasser 15m<sup>2</sup> de surface de plancher, 3,50m de hauteur hors-tout et 6,00m de longueur. Une limite maximale de trois constructions annexes par unité foncière est fixée, la surface de plancher totale de ces dernières ne pouvant excéder 40m<sup>2</sup>.

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

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

5. Les bâtiments et équipements publics, les constructions, agrandissements, aménagements liés à des installations d'intérêt général, les ouvrages publics existants, ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou encore nécessités par le fonctionnement de la zone ou de la commune.

6. Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de construction sont soumis à permis de démolir.

7. Les travaux d'édification de clôtures sont soumis à autorisation préalable.

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

### **1 - Voirie**

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

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

### **2 - Accès**

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

La disposition des accès ne doit pas défavoriser le stationnement sur le domaine public et doit assurer la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant ces accès ; et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), celui-ci sera situé en retrait, afin de ne pas entraver la libre circulation, notamment celle des piétons.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules dans la mesure des possibilités techniques. Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

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

### **1 - Eau potable**

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

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

### **2 - Eaux usées**

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

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

### **3 - Eaux pluviales**

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

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

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

### **4 - Réseaux divers**

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



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

Néant.

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

1. Les constructions seront édifiées entre l'alignement et 5,00 m des voies existantes ou à créer.
2. Les piscines non couvertes doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 2 mètres de l'alignement.

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

1. Dans le secteur 1AUa, les constructions seront édifiées sur une limite séparative au moins.
2. Dans le secteur 1AUb, les constructions seront édifiées sur une limite séparative ou à 4m.
3. Des constructions annexes du bâtiment principal telles que barbecues, abris à bois, abris de jardin, garages, vérandas..... peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou à une distance de celle-ci ne pouvant être inférieure à 2m sous les réserves de l'article 1AU2.
4. Les piscines non couvertes doivent être édifiées à une distance des limites séparatives ne pouvant être inférieure à 2 mètres.
5. Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments, installations et équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

Néant.

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

Néant

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

1. Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
2. Hauteur absolue a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder :

. dans le secteur 1AUa : 9,00m

(R+1)

. dans le secteur 1AUb : 6,00m

La hauteur des constructions annexes ne peut dépasser 3,50m hors-tout; la hauteur des abris de jardins des jardins familiaux ne peut excéder 2,20m hors-tout. b) Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments, installations équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

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

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

**Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets doivent :**  
.  
.  
**utiliser les solutions de base énumérées ci-dessous ou bien**  
**proposer des solutions originales d'architecture contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site et du contexte du projet ou par un projet innovant en matière de développement durable.**

#### **# Solutions de base**

**1. Façades** Les enduits de façades doivent être traités soit à la chaux grasse laissée naturelle, soit teintés dans la masse avec des ocres ou des blancs cassés pris dans la gamme de teintes du CAUE déposée en Mairie. Le blanc est interdit ainsi que les couleurs violentes ou criardes. Les matériaux apparents doivent être laissés naturels, c'est-à-dire, ne pas être peints ou vernis mais rejointoyés à la chaux grasse non lissée. Les faux matériaux tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques sont interdits. Cependant en cas d'utilisation du bois, les autorisations ne pourront être délivrées qu'au cas par cas et sous réserve notamment de la prise en compte de la qualité architecturale. Les abris de jardins des "jardins familiaux" doivent être réalisés en bois.

**2. Couvertures** Les toits sont obligatoirement couverts en tuile canal ou en tuile à emboîtement en terre cuite de teinte rouge et leurs pentes sont de 30 à 33%. Dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne, etc ...) ou d'une démarche Haute qualité environnementale (HQE), les pentes ainsi que la couleur de la toiture peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10. Les toitures translucides des vérandas sont autorisées. Les abris de jardins des "jardins familiaux" doivent présenter une toiture-terrasse.

**3. Terrasses** Les toitures terrasses inaccessibles sont interdites ainsi que celles couvrant la totalité d'un bâtiment;

La création de terrasses accessibles depuis une pièce d'habitation est autorisée dans la mesure où elle ne vient pas interrompre le rampant d'une toiture (terrasse tropézienne) et à condition que leur surface ne dépasse pas la moitié de la surface couverte de la construction.

**4. Clôtures** Elles ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées, elles doivent faire l'objet d'une autorisation préalable et respecter les conditions suivantes :

a) Les murs de clôtures doivent être traités simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel : murettes en matériaux apparents, talus plantés de plantes grasses....les murs maçonnés devront répondre au précédent paragraphe "façades". Les matériaux tels que canisses, brise-vues, paillons etc... sont proscrits pour les clôtures donnant sur la voie public, les claustras (clôtures ajourées) sont cependant autorisées. b) La hauteur des clôtures sur voies ne peut excéder 1,30m sauf problèmes particuliers de visibilité. La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80m. Si les clôtures sont à caractère d'éléments composés et établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètres au-dessus du niveau du sol.

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

**6. Bâtiments annexes autorisés** : Les abris de jardins (ou cuisine d'été, local technique de piscine) et les garages devront respecter les matériaux utilisés dans la construction principale. L'utilisation du bois peut être autorisée. Les abris de jardins des "jardins familiaux" doivent être réalisés en bois.

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

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

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux restaurations, réhabilitations, changements de destinations et extensions de bâtiments. elles s'appliquent également aux divisions foncières qui n'entraînent pas de permis de construire ou de déclaration préalable de travaux.

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

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

-Pour les constructions à destination d'habitations, il sera exigé deux places de stationnement ou de garage par logement, ce stationnement doit être assuré sur la parcelle ou sur le lot en lotissement.

Pour les lotissements, ensembles et groupes d'habitation, une aire de stationnement-visiteur par logement doit être prévue; ces aires doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs situés hors des voies de desserte.

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

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

-des places pour le stationnement des véhicules de services aux personnes ou des véhicules de livraison conformément à la réglementation en vigueur.

Il doit être aménagé sur le domaine privé, au minimum: -une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les activités tertiaires, artisanales et commerciales.

. une place de stationnement par chambre d'hôtel.

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

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux places de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue au 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 du Code du commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

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

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

Il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

#### **ARTICLE 1AU 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

## RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 2AU

### QUALIFICATION DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone à urbaniser située en continuité des dernières extensions urbaines, dont la vocation est de satisfaire les besoins à moyen terme en terrains urbanisables pour l'habitat, les activités et les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone ou de la commune.

Son ouverture à l'urbanisation est donc différée et subordonnée à une procédure de modification (ou éventuellement de révision simplifiée) du document d'urbanisme.

Celle-ci nécessitera une étude spécifique garantissant la cohérence de l'aménagement tant du point de vue des équipements d'infrastructure (voirie et réseaux divers) et de superstructure, que de la qualité du cadre de vie (composition urbaine, articulation des opérations entre elles) et de la diversité et de la mixité urbaine... en cohérence avec les principes énoncés à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme. Cette étude se traduira par une (ou des) orientation(s) d'aménagement spécifique(s).

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

-le **Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)** en matière de risque inondation et mouvement de terrain approuvé par arrêté Préfectoral du 17 juillet 2002. Il conviendra **dans tous les cas** de se référer aux prescriptions du PPRN.

-le **risque "sismique"** selon la cartographie "zone de sismicité du territoire français" en vigueur au 1<sup>er</sup> mai 2011 classant la commune en zone de sismicité 3 modérée. Les nouveaux bâtiments et les bâtiments anciens dans des conditions particulières doivent respecter les règles de construction parasismique, en référence aux articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 et l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011.

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

-le classement sonore des infrastructures de transports terrestres. Les constructeurs ont donc l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par une protection phonique des constructions en fonction de leur exposition sonore.

#### **ARTICLE 2AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Toute occupation ou utilisation du sol immédiate est interdite, à l'exception toutefois des occupations et utilisations du sol indiquées en 2AU 2.

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

1. Les bâtiments et équipements publics, constructions, agrandissements, aménagements liés à des installations d'intérêt général, les ouvrages publics existants, ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou encore nécessités par le fonctionnement de la zone ou de la commune.  
2. Les travaux d'édification de clôtures sont soumis à autorisation préalable.

#### **ARTICLE 2AU 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Néant.

#### **ARTICLE 2AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

Néant.

#### **ARTICLE 2AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

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

Néant.

#### **ARTICLE 2AU 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Néant.

#### **ARTICLE 2AU 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

Néant.

#### **ARTICLE 2AU 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

#### **ARTICLE 2AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

#### **ARTICLE 2AU 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Néant.

#### **ARTICLE 2AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Néant.

#### **ARTICLE 2AU 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Néant.

#### **ARTICLE 2AU 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 3AU

### QUALIFICATION DE LA ZONE 3AU

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir l'implantation de locaux et d'installations d'activités spécialisées à usage industriel.

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

-le **Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)** en matière de risque inondation et mouvement de terrain approuvé par arrêté Préfectoral du 17 juillet 2002. Il conviendra **dans tous les cas** de se référer aux prescriptions du PPRN.

-le **risque "sismique"** selon la cartographie "zone de sismicité du territoire français" en vigueur au 1<sup>o</sup> mai 2011 classant la commune en zone de sismicité 3 modérée. Les nouveaux bâtiments et les bâtiments anciens dans des conditions particulières doivent respecter les règles de construction parasismique, en référence aux articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 et l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011.

-le **risque technologique de transport de matières dangereuses** pour lequel s'appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral n° 94-2226 du 19 août 1994.

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

-le classement sonore des infrastructures de transports terrestres. Les constructeurs ont donc l'obligation de prendre en compte le bruit engendré, par une protection phonique des constructions en fonction de leur exposition sonore.

-les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme : de manière générale, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A9.

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

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

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

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
3. Les accès à la zone doivent être regroupés en un seul point en liaison avec le giratoire existant. Aucun autre accès ne sera autorisé.
4. Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de construction sont soumis à permis de démolir.
5. Les travaux d'édification de clôture sont soumis à autorisation préalable.

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

### **1 - Voirie**

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

### **2 - Accès**

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

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

### **1 - Eau potable**

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

En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve :

-pour les bâtiments à usage privé accueillant du public, d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau prise en application de l'article L.1321-7 du Code de la Santé Publique. -pour les autres bâtiments publics, l'obtention d'une déclaration d'utilité publique au titre de l'article L215-13 du code de l'environnement et de l'article L 1321-2 du Code de la Santé Publique concernant les travaux de dérivation des eaux et l'instauration des périmètres de protection

Tout prélèvement, puits, forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit être déclaré au maire (art. L. 2224-9 du CGCT).

## **2 - Eaux usées**

Toutes les eaux usées doivent être dirigées sur les dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

## **3 - Eaux pluviales**

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

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans occasionner de gêne pour le voisinage. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

## **4 - Réseaux divers**

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques ou de réseaux pré-existants en aérien.

## **5 - Prélèvements non domestiques**

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

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

Néant.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 35 mètres de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Rappel : En application de l'article L.111-1-4, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A9.

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

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

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

Néant.

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

Néant.

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

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



1. Hauteur relative La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H=L).
2. Hauteur absolue a) La hauteur des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors-tout 12,00m. b) Une adaptation mineure est admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

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

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

Les clôtures ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées, elles doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

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

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

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

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

Afin de limiter les nuisances visuelles des installations industrielles, des aménagements paysagers conséquents devront être réalisés pour l'ensemble du site et notamment en bordure de la RD 612 ainsi qu'en venant de Trouillas.

Les limites périphériques du site, particulièrement au niveau de la RD 612 et en venant de Trouillas, devront être végétalisées sur une largeur minimum de 4 m par des plantations de haute tige et en utilisant des essences locales afin de réaliser un bon écran végétal.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

### **ARTICLE 3AU 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

# III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

## RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

### QUALIFICATION DE LA ZONE A

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

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

Elle comporte deux secteurs : -un secteur Aa où les constructions et installations sont interdites à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. -un secteur Ab où sont autorisées les constructions et installations à destination de conditionnement, stockage, transformation et commercialisation des produits de l'exploitation ainsi que l'habitation sous conditions.

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

-**le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)** en matière de risque inondation et mouvement de terrain approuvé par arrêté Préfectoral du 17 juillet 2002. Il conviendra **dans tous les cas** de se référer aux prescriptions du PPRN.

-**le risque "sismique"** selon la cartographie "zone de sismicité du territoire français" en vigueur au 1<sup>er</sup> mai 2011 classant la commune en zone de sismicité 3 modérée. Les nouveaux bâtiments et les bâtiments anciens dans des conditions particulières doivent respecter les règles de construction parasismique, en référence aux articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 et l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011.

-**le risque technologique de transport de matières dangereuses** pour lequel s'appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral n° 94-2226 du 19 août 1994.

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

-le classement sonore des infrastructures de transports terrestres. Les constructeurs ont donc l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par une protection phonique des constructions en fonction de leur exposition sonore.

-les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme : de manière générale, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A9.

-l'identification sur les documents graphiques d'éléments de paysage identifiés végétaux ou bâtis en application de l'article L.123-1/7° du Code de l'urbanisme, en conséquence s'appliquent notamment les articles L.442-2, L. 430-1 du Code de l'urbanisme.

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

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

1. Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des occupations et utilisations du sol précisées à l'article A 2.

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

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole et la nature de l'activité agricole -de la conduite d'une exploitation au moins égale à la moitié de la surface minimale d'installation (SMI) au vu de la réglementation en vigueur.

- Dans les mêmes conditions, les constructions destinées à la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation sont autorisées.

- Dans les mêmes conditions, sont autorisés la restauration, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à destination d'exploitation agricole.

3. Les constructions à destination d'habitation sous réserve : -d'être destinées strictement au logement de l'exploitant qui doit apporter la preuve de la nécessité de sa présence constante sur le lieu d'exploitation. -de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale à, la surface minimale d'installation (SMI) au vu de la réglementation en vigueur.

- d'être édifiées sur l'îlot principal d'exploitation. -de ne pouvoir être disjointes de l'exploitation après leur construction (constructions intégrées à un bâtiment d'exploitation ou en contiguïté par aménagement ou extension de constructions existantes).

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

4. Dans le cadre de la diversification agricole, les occupations et utilisations des sols relatives à des activités complémentaires ayant pour support l'exploitation agricole : -aménagement de gîtes ruraux & chambres d'hôtes (jusqu'à 5 chambres maximum), ferme-auberge.....sous condition que cet aménagement se réalise dans des bâtiments existants et dans les volumes existants. -camping à la ferme sous réserve d'être limité à six emplacements, d'être situé dans un rayon de 100m de l'un des bâtiments en activité de l'exploitation, avec un maximum d'un camping par exploitation et qu'il n'existe pas d'aménagement similaire autorisé sur les parties de l'exploitation situées sur d'autres communes.

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

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

7. Les constructions et installations sont interdites en secteur Aa, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8. Les constructions, installations, aménagements et dépôts ainsi que les affouillements et exhaussements du sol directement liés et nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du domaine public autoroutier de l'autoroute A9, dans le respect des prescriptions et des textes.

9. Dans le secteur Ab, sont autorisées les constructions et installations à destination de conditionnement, stockage, transformation et commercialisation des produits de l'exploitation ainsi que l'habitation à condition d'être intégrée dans le bâti du corps principal du bâtiment et de ne pas excéder 70m<sup>2</sup> de surface de plancher.

10. Les constructions, installations, aménagement ainsi que les affouillements et exhaussements du sol directement liés et nécessaires au fonctionnement du service de transport d'électricité.

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

### **1 - Voirie**

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

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

### **2 - Accès**

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

La disposition des accès ne doit pas défavoriser le stationnement sur le domaine public et doit assurer la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant ces accès ; et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), celui-ci sera situé en retrait, afin de ne pas entraver la libre circulation, notamment celle des piétons.

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

### **1 - Eau potable**

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

En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve : -pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L.2224-9 du code général des collectivités territoriales. L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation (article R 1321-1 du code de la santé publique) devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés. -pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau prise en application de l'article L.1321-7 du Code de la Santé Publique.

-pour les autres bâtiments publics, l'obtention d'une déclaration d'utilité publique au titre de l'article L215-13 du code de l'environnement et de l'article L 1321-2 du Code de la Santé Publique concernant les travaux de dérivation des eaux et l'instauration des périmètres de protection

Tout prélèvement, puits, forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit être déclaré au maire (art. L. 2224-9 du CGCT).

### **2 - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités (telles qu'admises) ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol, si elle ne peut être raccordée au dispositif d'assainissement collectif, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur sous le contrôle de la commune.

### **3 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs réglementaires adaptés à l'opération et au terrain, et ce, notamment pour les serres agricoles. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans occasionner de gêne pour le voisinage. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

### **4 - Réseaux divers**

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques ou de réseaux pré-existants en aérien.

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

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

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

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

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

Rappel : En application de l'article L.111-1-4, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A9. Cette interdiction ne s'applique pas : -aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; -aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; -aux bâtiments d'exploitation agricole ; -aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2. Pour les serres, le recul est porté à 15m de l'emprise publique des routes départementales et à 7m minimum de de l'emprise publique pour les autres voies.

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

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

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

Néant.

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

Néant.

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

1. Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Le plan fera apparaître un "point-repère" pris sur le domaine public et qui ne pourra être touché par les travaux.
2. Hauteur absolue a) La hauteur hors-tout de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder :

-7,50m hors-tout pour les habitations et les constructions relevant de la diversification agricole

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

b) Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments, installations équipements publics ou d'intérêt collectif

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

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

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

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

\* utiliser les solutions de base énumérées ci-dessous

## **ou bien**

**\* proposer des solutions originales d'architecture contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site et du contexte du projet ou par un projet innovant en matière de développement durable.**

### **# Solutions de base**

**1. Façades** Les enduits de façades des constructions à destination d'habitation doivent être traités soit à la chaux grasse laissée naturelle, soit teintés dans la masse avec des ocres ou des blancs cassés pris dans la gamme de teintes du CAUE déposée en Mairie. Pour les constructions à destination agricole : les parpaings et briques creuses en terre cuite seront obligatoirement enduits dans la gamme de teintes du CAUE déposée en Mairie. Le blanc est interdit ainsi que les couleurs violentes ou criardes. Les matériaux apparents doivent être laissés naturels, c'est-à-dire, ne pas être peints ou vernis mais rejointoyés à la chaux grasse non lissée. Les faux matériaux tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques sont interdits. Cependant en cas d'utilisation du bois, les autorisations ne pourront être délivrées qu'au cas par cas et sous réserve notamment de la prise en compte de la qualité architecturale.

**2. Couvertures** Les toits sont obligatoirement couverts en tuile canal ou en tuile à emboîtement en terre cuite de teinte rouge et leurs pentes sont de 30 à 33%. Toutefois, les bâtiments d'exploitation présentant plus de 100m<sup>2</sup> de toiture peuvent être recouverts en matériaux non traditionnels de couleur rouge exclusivement. Dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne, etc ...) ou d'une démarche Haute qualité environnementale (HQE), les pentes ainsi que la couleur de la toiture peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10.

**3. Terrasses** Les toitures terrasses inaccessibles sont interdites.

La création de terrasses accessibles depuis une pièce d'habitation est autorisée dans la mesure où elle ne vient pas interrompre le rampant d'une toiture (terrasse tropézienne) et à condition que leur surface ne dépasse pas la moitié de la surface couverte de la construction.

**4. Clôtures** Elles ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées :

a) Les murs de clôtures doivent être traités simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel : murettes en matériaux apparents, talus plantés de plantes grasses....les murs maçonnés devront répondre au précédent paragraphe "façades". b) Les matériaux tels que canisses, brise-vues, paillons etc... sont proscrits pour les clôtures donnant sur la voie publique, les claustras (clôtures ajourées) sont cependant autorisées. c) La hauteur des clôtures sur voies ne peut excéder 1,30m sauf problèmes particuliers de visibilité. La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80m.

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

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

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

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

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

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

Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1/7° du Code de l'urbanisme et localisés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'urbanisme, ils doivent être conservés ou, en cas de coupes ou abattages être remplacés par des essences équivalentes.

## **ARTICLE A 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

# VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

## RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N

### QUALIFICATION DE LA ZONE N

Il s'agit d'une zone à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de son caractère d'espace naturel.

Elle comporte différents secteurs :

- un secteur Na où sont autorisées, sous conditions, les constructions annexes
- . un secteur Nb où sont autorisés les prélèvements de matériaux
- un secteur Nep correspondant à des équipements publics (équipements sportifs ou de loisirs, station d'épuration, déchetterie, poste EDF....)
- . un secteur Nf correspondant à un secteur existant d'activités ludiques autour du thème du "labyrinthe"
  
- des secteurs Nh correspondant à des constructions existantes
- . un secteur Nj correspondant à des jardins potagers existants
- . un secteur Nt où l'accueil touristique est autorisé (restauration et promotion de la production agricole)

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

**-le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)** en matière de risque inondation et mouvement de terrain approuvé par arrêté Préfectoral du 17 juillet 2002. Il conviendra **dans tous les cas** de se référer aux prescriptions du PPRN.

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

**-le risque technologique de transport de matières dangereuses** pour lequel s'appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral n° 94-2226 du 19 août 1994.

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

-le classement sonore des infrastructures de transports terrestres. Les constructeurs ont donc l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par une protection phonique des constructions en fonction de leur exposition sonore.

-les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme : de manière générale, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A9.

-l'identification sur les documents graphiques d'éléments de paysage identifiés végétaux ou bâtis en application de l'article L.123-1/7° du Code de l'urbanisme, en conséquence s'appliquent notamment les articles L.442-2, L. 430-1 du Code de l'urbanisme.

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

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

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

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

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

-Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, et celles liées à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, sous condition, pour les terrains classés en EBC, de ne pas compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

-Les travaux et équipements nécessaires à la défense contre l'incendie et à la protection contre les inondations.

-Les constructions, installations, aménagement ainsi que les affouillements et exhaussements du sol directement liés et nécessaires au fonctionnement du service de transport d'électricité.

- Le changement de destination des bâtiments existants repérés sur le plan de zonage (« *bâtiment susceptible de changer de destination en zone N* »), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

-Dans le secteur Na, les constructions annexes sous réserve : de ne pas servir d'habitation, de ne pas dépasser 30m<sup>2</sup> de surface de plancher et 3,50m de hauteur hors-tout. Toutefois pour les parcelles supérieures à 450m<sup>2</sup>, la superficie des constructions annexes peut être portée à 60m<sup>2</sup>. Les abris de jardins ne peuvent excéder une superficie de 10m<sup>2</sup> de surface de plancher et une hauteur de 3,00m de hauteur hors-tout.

-Dans le secteur Nb, les prélèvements de matériaux.

-Dans le secteur Nep, les équipements publics (équipements sportifs ou de loisirs, station d'épuration, déchetterie, poste EDF....), les aménagements, installations et extensions liés à leur fonctionnement.

-Dans le secteur Nf, seules sont autorisées dans le cadre des activités ludiques autour du thème du "labyrinthe" : les constructions, installations, serres et pépinière existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, les installations nouvelles non couvertes ainsi qu'une seule construction nouvelle dans la limite d'un maximum de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans création de logement. Ces installations nouvelles ainsi que l'unique construction nouvelle autorisée devront s'appuyer sur un projet d'ensemble approfondi et concerté avec la commune, dans un souci réel de qualité environnementale et architecturale; de plus, dans le cadre de ce projet d'ensemble, les installations existantes devront faire l'objet d'une réflexion approfondie sur leur qualité, leur intégration et leur perception depuis le domaine public.

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

-Dans le secteur Nj, les abris de jardins sous réserve qu'ils soient exclusivement destinés au rangement des outils agricoles, que leur superficie n'excède pas 10m<sup>2</sup> de surface de plancher et que la hauteur n'excède pas 3,00m hors-tout. Un seul abri de jardin est autorisé par unité foncière.

-Dans le secteur Nt, l'accueil touristique est autorisé (restauration et promotion de la production agricole) sans création de logement et dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

Néant.

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

### **1 - Eau potable**

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

En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve :

-pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article Page 40 sur 43 L.2224-9 du code général des collectivités territoriales.



L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation (article R 1321-1 du code de la santé publique) devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

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

-pour les autres bâtiments publics, l'obtention d'une déclaration d'utilité publique au titre de l'article L215-13 du code de l'environnement et de l'article L 1321-2 du Code de la Santé Publique concernant les travaux de dérivation des eaux et l'instauration des périmètres de protection

Tout prélèvement, puits, forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit être déclaré au maire (art. L. 2224-9 du CGCT).

## **2 - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités (telles qu'admises) ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol, si elle ne peut être raccordée au dispositif d'assainissement collectif, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur sous le contrôle de la commune

## **3 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs réglementaires adaptés à l'opération et au terrain, et ce, notamment pour les serres agricoles. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans occasionner de gêne pour le voisinage. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

## **4 - Réseaux divers**

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques ou de réseaux pré-existants en aérien.

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

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

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

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

Les constructions et installations doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres de l'emprise des voies publiques, existantes, modifiées ou à créer. Dans le secteur Na, les constructions annexes peuvent être édifiées en retrait de l'alignement sans pouvoir être à une distance inférieure de 3m par rapport à la voie. Rappel : En application de l'article L.111-1-4, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A9.

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

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

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

Néant

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

Néant.

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

-Dans le secteur Na, la hauteur des constructions annexes est fixée à 3,50 m hors-tout et à 3,00m hors-tout pour les abris de jardins. -Dans le secteur Nf, la hauteur de la seule construction autorisée est fixée à 5,50m hors tout, les installations ne pourront dépasser une hauteur totale de 6m. -Dans les secteurs Nh, la hauteur de l'extension mesurée doit respecter la hauteur de la construction principale existante.

-Dans le secteur Nj, la hauteur des abris de jardins est fixée à 3,00m hors-tout. -Dans les secteurs N et Nt, la hauteur des constructions est fixée à 6,00m hors tout. -Il n'est pas fixé de hauteur pour les bâtiments, équipements et installations publiques ou d'intérêt collectif.

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

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains... Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

**Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets doivent :**  
.  
**utiliser les solutions de base énumérées ci-dessous ou bien**  
.  
**proposer des solutions originales d'architecture contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site et du contexte du projet ou par un projet innovant en matière de développement durable.**

### **# Solutions de base**

**1. Façades** Les enduits de façades des constructions doivent être traités soit à la chaux grasse laissée naturelle, soit teintés dans la masse avec des ocres ou des blancs cassés pris dans la gamme de teintes du CAUE déposée en Mairie. Le blanc est interdit ainsi que les couleurs violentes ou criardes. Les matériaux apparents doivent être laissés naturels, c'est-à-dire, ne pas être peints ou vernis mais rejointoyés à la chaux grasse non lissée. Les faux matériaux tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques sont interdits. Cependant en cas d'utilisation du bois, les autorisations ne pourront être délivrées qu'au cas par cas et sous réserve notamment de la prise en compte de la qualité architecturale.

**2. Couvertures** Les toits sont obligatoirement couverts en tuile canal ou en tuile à emboîtement en terre cuite de teinte rouge et leurs pentes sont de 30 à 33%. Dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne, etc ... ) ou d'une démarche Haute qualité environnementale (HQE), les pentes ainsi que la couleur de la toiture peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10.

L'aspect des couvertures peut être adapté pour les constructions / installations techniques agricoles dans la mesure où ces adaptations sont indispensables au fonctionnement de l'activité (ex : serres, tunnels, volières,...).

**3. Terrasses** Les toitures terrasses inaccessibles sont interdites.

La création de terrasses accessibles depuis une pièce d'habitation est autorisée dans la mesure où elle ne vient pas interrompre le rampant d'une toiture (terrasse tropézienne) et à condition que leur surface ne dépasse pas la moitié de la surface couverte de la construction.

**4. Clôtures** Elles ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées : a) Les murs de clôtures doivent être traités simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel : murettes en matériaux apparents, talus plantés de plantes grasses....les murs maçonnés devront répondre au précédent paragraphe "façades". b) Les matériaux tels que canisses, brise-vues, paillons etc... sont proscrits pour les clôtures donnant sur la voie publiques, les claustras (clôtures ajourées) sont cependant autorisées. c) La hauteur des clôtures sur voies ne peut excéder 1,30m sauf problèmes particuliers de visibilité. La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80m. Si les clôtures sont à caractère d'éléments composés et établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètres au-dessus du niveau du sol.

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

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

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

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

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

Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1/7° du Code de l'urbanisme et localisés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'urbanisme, ils doivent être conservés ou, en cas de coupes ou abattages être remplacés par des essences équivalentes. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE N 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.