



MODIFICATION SIMPLIFIÉE

2

PLU

COMMUNE DE
CORNEILLA DEL VERCOL



PLU approuvé par DCM le 17/06/2011
1ère modification du PLU approuvée par DCM le 28/04/2015
Mise à jour du PLU (projet Véloroute Voie Verte) - AP du 21/10/2016
Modification simplifiée n°1 approuvée par DCM le 25/09/2018
Modification simplifiée n°2 approuvée par DCM le 25/09/2018



REGLEMENT

TITRE I : Dispositions générales

Article 1 Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de CORNEILLA DEL VERCOL.

Article 2 Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

I - Règles générales de l'urbanisme

Les dispositions prévues à l'article R. 111-1 du Code de l'urbanisme s'appliquent aux utilisations et occupations du sol sur le territoire de la commune de CORNEILLA DEL VERCOL, notamment pour ce qui concerne les articles R. 111-2, R.111-4, R. 111-15, R. 111-21.

S'appliquent également sur l'ensemble du territoire communal, nonobstant le P.L.U. les articles L. 110, L. 121-1 et L. 121-2, L. 421-1 et L. 421-6 du Code de l'urbanisme.

De même, s'appliquent également les dispositions de ce Code qui font naître sur les utilisations ou occupations du sol des sujétions supplémentaires issues de législations indépendantes du droit de l'urbanisme et qui seront annexées au présent document, sous forme de servitudes d'utilité publique conformément aux dispositions de l'article L. 126-1 du Code de l'urbanisme.

II – Polices spéciales indépendantes du droit de l'urbanisme

S'appliquent aux utilisations ou occupations du sol, nonobstant les dispositions précitées, un ensemble de dispositions concernant les utilisations ou occupations du sol qui n'ont pas à être nécessairement annexées au présent Plan Local d'Urbanisme pour être opposable à tout pétitionnaire d'une autorisation d'utilisation du sol et/ou de construire.

Il en est ainsi des prescriptions issues :

- 1) des servitudes d'utilité publique annexées au présent Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L. 126-1 du Code de l'urbanisme ;
- 2) des législations et réglementations applicables en matière d'installations classées pour la protection de l'environnement, ainsi qu'en matière de risques naturels et technologiques ou de nuisances, et notamment les dispositions issues de la loi n° 95-101 du 2 février 1995
- 3) relative au renforcement de la protection de l'environnement et de ses décrets d'application ;
- 4) des dispositions législatives et réglementaires issues de la police de l'eau, et notamment de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et de ses décrets d'application ;
- 5) des dispositions du code de la santé publique qui s'imposent aux constructeurs et utilisateurs du sol ;
- 6) des dispositions issues du Code rural et forestier qui s'imposent aux constructeurs et utilisateurs du sol, et notamment de la loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole ;
- 7) des dispositions issues de la loi modifiée du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des sites de caractère artistique, historique, scientifique,

légendaire ou pittoresque, et de ses décrets d'application.

Article 3 **Division du territoire communal en zones**

Le territoire de la commune de CORNEILLA DEL VERCOL couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme comprend :

- des **zones urbaines** déjà occupées en totalité ou partiellement par des constructions,
- des **zones à urbaniser** déjà desservies ou non en réseaux publics, dont certaines sont urbanisables immédiatement et d'autres verront leur urbanisation différée et subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme,
- une **zone agricole** à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles mais sur laquelle peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics et celles liées à l'exploitation.
- Une **zone naturelle** dans laquelle peuvent être maintenues les utilisations du sol existantes et développées ou modifiées les activités liées à l'exploitation agricole des sols.

I – ZONES URBAINES dites « ZONES U »

Constituent des zones urbaines, dans lesquelles la capacité des réseaux existants est suffisante pour autoriser immédiatement des constructions, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II :

1. La zone UA qui délimite la zone dense et agglomérée du vieux village, au caractère architectural affirmé qu'il convient de maintenir autant que possible. Il s'agit d'une zone mixte à vocation d'habitat, de services et d'activités commerciales, dont les constructions sont édifiées généralement en continuité les unes par rapport aux autres.
2. La zone UB qui correspond à l'agglomération relativement dense qui s'est développée autour du centre ancien dans un ordre centrifuge.

La zone UB est une zone mixte à vocation d'habitat, de services et d'activités commerciales ou civiles.

Elle comprend un sous-secteur UBa correspondant à une zone d'habitat aéré peu dense.

Elle comprend enfin un sous-secteur UBc qui correspond à un espace destiné à recevoir des constructions à usage d'équipements publics, centre de services ou équipements commerciaux de proximité/détail.

II – ZONES A URBANISER dites « ZONES AU »

Constituent des zones à urbaniser, équipées ou non, dont certaines sont immédiatement ouvertes à l'urbanisation sauf prescriptions contraires, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III :

1. La zone 1 AU qui est une zone à urbaniser mixte

Elle est ouverte à l'urbanisation sur la base d'un projet d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone et devant respecter les orientations particulières d'aménagement définies en pièce n°3 du présent dossier de PLU.

2. La zone 1 AU1 qui est une zone à urbaniser destinée à de l'habitat, lieu-dit « Aspre del Paradis ».

Elle est ouverte à l'urbanisation sur la base d'un projet portant sur l'ensemble de la zone et devant respecter les orientations d'aménagement et de programmation. La zone 1AU1p est destinée à l'implantation du bassin de rétention nécessaire à l'opération d'aménagement.

3. La zone 1AU2 correspondant à une zone d'habitat aérée peu dense qui se situe hors du périmètre du réseau d'eau potable et d'assainissement collectif.

4. La zone 3 AU qui est une zone d'urbanisation future mixte destinée à recevoir à terme des constructions à usage d'habitations, de commerces, d'équipements publics, culturels, touristiques, sportifs, de loisirs ou de services.

Dans le cadre du PLU toute utilisation du sol est interdite, à l'exception de la réalisation d'installations sportives et de loisirs, d'équipements touristiques, de constructions à destination publique, sociale ou culturelle, d'aires de stationnement public.

La zone 3 AU sera ouverte à l'urbanisation en tout ou partie à l'occasion d'une révision simplifiée du P.LU. qui donneront lieu à la définition, dans le cadre des procédures adaptées, des mesures permettant à la commune de programmer et mettre en œuvre les modalités de financement, en tant que de besoin, des équipements publics induits par l'urbanisation de la zone, notamment en associant à leur financement les futurs aménageurs et/ou constructeurs.

5. La zone 4 AU qui est une zone d'urbanisation future mixte destinée à recevoir à terme des constructions à usage économique et artisanal.

Dans le cadre du PLU, toute utilisation du sol est interdite, à l'exception de la réalisation d'installations sportives et de loisirs, d'équipements touristiques, de constructions à destination publique, sociale ou culturelle, d'aires de stationnement public.

La zone 4 AU sera ouverte à l'urbanisation en tout ou partie à l'occasion d'une révision simplifiée du P.LU. qui donneront lieu à la définition, dans le cadre des procédures adaptées, des mesures permettant à la commune

PLAN LOCAL D'URBANISME – DISPOSITIONS GENERALES

de programmer et mettre en œuvre les modalités de financement, en tant que de besoin, des équipements publics induits par l'urbanisation de la zone, notamment en associant à leur financement les futurs aménageurs et/ou constructeurs.

III – ZONES AGRICOLES dites « ZONES A »

La zone A est constituée par l'ensemble des zones de richesses naturelles nécessaires au maintien et au développement des équilibres économiques ruraux, touristiques et agricoles.

La zone A est soumise aux dispositions du titre **IV**.

Elle comprend le sous-secteur Aa correspond à la zone humide « dépression salée de Montescot ».

IV – ZONES NATURELLES dites « ZONES N »

Constitue la zone naturelle celle dans laquelle peuvent être maintenues les utilisations du sol existantes et, développées ou modifiées, les activités liées à l'exploitation agricole des sols.

Elle comprend les sous-secteurs :

- Nh correspondant à des habitations existantes sans lien avec l'activité agricole ;
- Ns correspondant à la station d'épuration existante ;
- Np correspondant au bassin de rétention de l'Aguille de la Mar ;
- Ne correspondant à une zone pouvant accueillir des constructions et des bâtiments publics.

La zone N est soumise aux dispositions du Titre **V**.

Article 4 Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements des zones urbaines, à urbaniser et agricoles ne pourront faire l'objet que d'adaptations mineures, conformément aux dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme.

Toute adaptation mineure ne sera autorisée que pour permettre une mise en conformité de l'immeuble existant, sur lequel porte la demande de permis de construire, avec les règles d'urbanisme applicables sur le secteur considéré, ou si celle-ci est indispensable pour permettre une utilisation du sol cohérente et rendue nécessaire par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines dites « Zones U »

Chapitre 1 : Règlement applicable à la zone UA

Chapitre 2 : Règlement applicable à la zone UB

Qualification de la zone UA :

La zone UA délimite la zone dense et agglomérée du vieux village, au caractère architectural affirmé qu'il convient de maintenir autant que possible. Il s'agit d'une zone mixte à vocation d'habitat, de services et d'activités commerciales, dont les constructions sont édifiées généralement en continuité les unes par rapport aux autres.

ARTICLE UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite des cas mentionnés à l'article 2 du présent chapitre ;
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol tels qu'ils résultent des dispositions du Code de l'urbanisme ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et caravanes tels qu'ils sont définis par les articles du Code de l'urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'urbanisme ;
- les constructions à destination industrielle ;
- le défrichement des espaces boisés classés.

ARTICLE UA 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées dans les limites ci-après définies :

- l'extension et le changement d'affectation des caves et locaux agricoles existants ;
- les piscines ;
- la modernisation des installations classées existantes sous réserve que les travaux entrepris aient pour objet de réduire quantitativement et qualitativement les nuisances émises ;
- 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 de leur installation ;
- l'implantation des relais de téléphonie mobile.

ARTICLE UA 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

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

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

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

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

Si les constructions projetées - publiques ou privées - sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès réservés aux véhicules, et qui devront être adaptés à la mobilité des personnes handicapées physiques.

Les voies nouvelles et emprises publiques seront implantées au niveau du terrain naturel, sauf à proximité des ponts et échanges de dénivelés où une transparence maximale sera assurée.

En cas d'impossibilité, l'implantation de la voie nouvelle sera réalisée à une côte au plus égale à celle de la ou des voies auxquelles elle se raccorde.

Dans tous les cas, les chaussées devront comporter des trottoirs sur au moins l'un des deux côtés latéraux, sauf impossibilité technique.

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement pour les voies en impasse).

ARTICLE UA 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau potable

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

Après autorisation par la commune en application à l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique, « tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doivent être préalablement autorisés par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel ».

Les eaux usées non domestiques doivent être, si nécessaire, soumises à un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

3. Eaux pluviales

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

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

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

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

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UA 5 Superficie minimale des terrains constructibles NEANT

ARTICLE UA 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions autorisées doivent respecter les limites d'implantation des constructions existantes dans l'environnement proche par rapport aux voies publiques ou privées à usage public et aux emprises publiques.

Cas des constructions confrontant la Route Départementale 914 : elles doivent être édifiées en retrait de 35 mètres de l'axe de la chaussée, sauf pour le cas de rénovation ou réhabilitation qui seraient situées à une distance inférieure pour lesquelles cette règle ne s'applique pas.

Si les constructions avoisinantes sont édifiées en arrière de l'alignement des voies existantes, les constructions nouvelles devront s'aligner sur ce recul sans que cette distance puisse toutefois être supérieure à 5 mètres, sauf s'il existe une discontinuité.

Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Les constructions qui ne sont pas considérées comme des bâtiments, telles que pergolas et abris de voiture, peuvent être implantées en alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE UA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les bâtiments doivent être édifiés en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre du terrain d'assiette sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue ;

2. La création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies de circulation ouvertes à l'usage du public est autorisée dans deux cas :
- si le terrain voisin n'est pas construit ;
- s'il existe sur un terrain voisin un bâtiment ne joignant pas la limite séparative.

Dans ce cas, la distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L > H/3$).

3. Les constructions à usage d'annexes peuvent être implantées en limite séparative, au delà de la bande constructible des 15 mètres, sous réserve que leur hauteur hors tout n'excède pas 3 mètres, que leur surface de plancher ne dépasse pas 20 m², qu'elles ne servent pas d'habitation, qu'elles présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale et que la façade située en limite séparative ne dépasse pas 5 mètres de long.

4. les piscines sont admises à condition d'être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives.

5. Les constructions qui ne sont pas considérées comme des bâtiments, telles que pergolas et abris de voiture, peuvent être implantées en limite séparative.

ARTICLE UA 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NEANT

ARTICLE UA 9 Emprise au sol des constructions

NEANT

ARTICLE UA 10 Hauteur maximale des constructions

1. Définition de la hauteur

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du fil d'eau de la chaussée définitive desservant les bâtiments jusqu'au sommet des bâtiments et ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures étant exclues de cette mesure.

2. Hauteur relative

La hauteur (H) 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 (L) ($H = 3/2L$).

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, sans pouvoir excéder 2 fois la largeur de la rue.

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.

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 la plus large ou de niveau le plus élevé.

3. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 11 mètres, à l'exception des ouvrages techniques publics.

De même, dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celle ci-dessus définie, la hauteur sera limitée à celle de la construction existante initiale.

ARTICLE UA 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les bâtiments doivent présenter un aspect architectural compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les dispositions ci-après concernent également les hangars agricoles et les caves de vinification.

On recherchera autant que possible à conserver l'état initial des façades si celles-ci sont dans le style du pays (pierres jointoyées et briques de parement type cayroux), sauf impossibilité technique.

1. Formes

a) Toitures : les toitures auront une pente de 30% à 33%, et seront en tuiles canal. Les toitures à quatre arêtières sont interdites.

Les éléments producteurs d'énergie solaire ou photovoltaïque sont autorisés en toiture, mais devront s'insérer harmonieusement dans l'environnement du site. Les toitures des abris de jardins et des constructions annexes devront avoir une pente d'au moins 10%.

b) Terrasses : les terrasses accessibles à l'étage devront s'intégrer au volume construit, les proportions seront relatives de leurs dimensions en façade en ne

PLAN LOCAL D'URBANISME – ZONE UA

dépassant pas la moitié de la surface couverte du bâtiment.

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

Les loggias sont autorisées.

c) Ouvertures : les ouvertures auront une tendance verticale, plus hautes que larges, sauf pour les commerces.

Les baies vitrées sont autorisées dans la mesure où elles s'intègrent dans des éléments architecturaux existants.

d) Ouvrages en saillie : les escaliers extérieurs desservant l'étage ne peuvent pas excéder une hauteur de 2,45 mètres à la dernière marche.

Les saillies sur domaine public ou trottoirs sont interdits.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas dans le cas de la construction de bâtiments destinés à accueillir du service public.

2. Matériaux

a) Façades :

Les façades existantes en pierre du pays et parements de briques de type « cayroux » seront conservées et/ou intégrées dans le traitement des ouvertures à conserver ou à créer.

Les appareillages du Xème Siècle ou plus anciens, conçus pour laisser les pierres apparentes devront être tant que possible rejointoyés à « pierre vue ».

En cas d'impossibilité technique liée à l'état de conservation de l'appareillage des immeubles existants -s'il s'agit d'une restauration- ou si cette impossibilité est liée à l'obligation de procéder à une démolition préalable à la reconstruction du bâtiment, les enduits de façades seront admis.

Dans certains cas, lors de travaux comprenant à la fois restauration d'un existant et reconstruction d'un bâtiment neuf, un traitement mixte des façades (pierres et parements briques / enduits teintés dans la masse) sera admis sous réserve d'une recherche d'intégration maximale de la construction nouvelle au bâti environnant (harmonie des teintes et des volumes). Dans le cas d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie, après y avoir consulté le nuancier, et avant toute exécution.

Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes et de rejointoiement des maçonneries existantes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé, brossés avant la prise complète, de même texture et de même couleur que les enduits existants.

En cas d'extension ou aménagement d'existants construits en pierres apparentes, l'application d'enduit teinté dans la masse doit être particulièrement soignée, en harmonie avec le reste de la construction et le milieu naturel.

Les faux matériaux de placage ou de vêtiture sur les murs de soutènement et sur les clôtures sont interdits.

b) Toitures : les toits seront obligatoirement recouverts de tuiles canal ou

similaire en terre cuite de couleur rouge ou de récupération, à l'exception de la construction de bâtiments destinés à accueillir des activités administratives ou de service public.

c) Chéneaux, gouttières pendantes et descentes d'eau pluviale :

Ils seront traités au choix du constructeur en zinc peint, en PVC, en cuivre ou en terre cuite mais dans tous les cas dans des couleurs en harmonie avec la couleur de la façade et avec celle des huisseries.

d) Ouvertures et volets :

Les menuiseries PVC ou aluminium, y compris les volets roulants, de couleur blanche sont autorisés.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

3. Couleurs de façades :

Le blanc est interdit, ainsi que les couleurs criardes.
Nuancier(s) à consulter en Mairie.

4. Clôtures

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,60 mètres et sur les limites séparatives 1,80 mètres. Si la clôture est établie sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,40 mètre au dessus du sol. Si elles sont constituées d'un mur plein, le traitement de leur revêtement sera effectué en harmonie avec les façades anciennes avoisinantes, dans le respect du style architectural local.

5. Annexes

Les annexes devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale. Les abris de jardin en bois et les structures légères sont autorisés.

6. Energie renouvelable

Les pentes de toits peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.
Les éoliennes sont interdites.

7. Equipements accessoires et de confort

Les climatiseurs, conduits de ventilation, enseignes et préenseignes, antennes, paraboles, fils électriques ou de téléphone seront dissimulés et/ou intégrés autant que possible au volume bâti.

Les enseignes et pré enseignes ne peuvent pas dépasser le niveau du rez-de-chaussée.

8. Constructions de type pergolas, abris de voiture

Définition:

Les pergolas sont des constructions, en ce sens, en vertu de l'article L421-1 du Code de l'Urbanisme, leur édification doit être précédée de la délivrance d'une autorisation de construire selon l'importance des surfaces envisagées.

Les pergolas sont des constructions qui diffèrent des bâtiments dans le sens où la toiture n'est pas totalement close et qu'il n'y a pas de fermeture, la clôture totale étant impossible elles ne peuvent pas être qualifiées de bâtiments. Il en est de même pour les abris de stationnement.

PLAN LOCAL D'URBANISME – ZONE UA

Les structures légères, types pergolas ou abris de stationnement, sont autorisées à condition qu'elles soient en accord avec l'architecture de la construction. Elles seront de forme simple et pourront être en bois ou en métal. Elles ne présenteront pas plus de 40 % de plein et pourront servir de support à une végétation grimpante ou à des brise-soleil bois ou métal.

ARTICLE UA 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement doit être égal, dans tous les cas, au nombre d'unités de logement.

Lors de la rénovation d'anciens locaux à usage agricole dans le but de les affecter à la création de logements, ou lors de la réhabilitation d'anciennes maisons d'habitation et lorsque la construction existante le permet au regard de la possibilité de créer une surface habitable, les places de stationnement existantes, obligatoirement intégrées au volume bâti, seront conservées et/ou créées dans la limite minimale d'une place de stationnement par unité de logement créée.

Pour toute construction nouvelle (création ou reconstruction après démolition), il sera aménagé à l'intérieur du volume bâti une place de stationnement par unité de logement créée.

Toutefois en application des dispositions du Code de l'Urbanisme, *il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.*

Pour les entreprises artisanales, commerciales et de services, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de vente ou de stockage.

Pour les hôtels, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de plancher de bureaux.

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

L'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de

PLAN LOCAL D'URBANISME – ZONE UA

stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du Code de 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 demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

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

Si cette dernière obligation de réalisation de places de parking ne peut pas être satisfaite par le constructeur, celui-ci devra s'acquitter des participations prévues aux articles L. 421-3 et R. 332-17 à R. 332-23 du Code de l'urbanisme en cas de non-réalisation d'aires de stationnement.

ARTICLE UA 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Les surfaces non constructibles, ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être agrémentées de plantations.

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1. A cet effet, il est précisé que les demandes d'abattage et de coupe d'arbres seront admises pour assurer la conservation, la régénération ou le reboisement quelles que soient les essences arbustives qui se substitueront aux espèces existantes.

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.

Qualification de la zone UB :

La zone UB correspond à l'agglomération relativement dense qui s'est développée autour du centre ancien dans un ordre centrifuge.

La zone UB est une zone mixte à vocation d'habitat de services et d'activités commerciales ou civiles.

Elle comprend un sous-secteur UBa correspondant à une zone d'habitat aéré peu dense.

Elle comprend enfin un sous-secteur UBc qui correspond à un espace destiné à recevoir des constructions à usage d'équipements publics, des établissements publics, centre de services ou équipements commerciaux de proximité/détail, des constructions à usage d'habitation. Elle est urbanisable sur la base d'un projet d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone.

ARTICLE UB 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite des cas mentionnés à l'article 2 du présent chapitre ;
- l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et caravanes, les campings, les caravanages, le stationnement et le gardiennage des caravanes tels qu'ils sont définis par les articles du Code de l'urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'urbanisme ;
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion et les garages collectifs de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions nouvelles à usage industriel.

ARTICLE UB 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- la modernisation des installations classées existantes sous réserve que les travaux entrepris aient pour objet de réduire quantitativement et qualitativement les nuisances émises ;
- 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 de leur installation ;
- l'implantation des relais de téléphonie mobile sera soumise à l'avis des services compétents et pourra donner lieu à l'édition de prescriptions particulières en application du principe de précaution ;
- les annexes non destinées à l'habitation et les abris de jardins sont admis à condition que leur hauteur hors tout n'excède pas 3.00 mètres, que leur surface de plancher ne dépasse pas 20 m², qu'ils ne servent pas d'habitation, qu'ils présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale, et qu'ils respectent les prescriptions de l'article 11.
- Les aménagements tels que les pistes cyclables, voies vertes sous réserve de prescriptions relatives aux risques naturels identifiés.

Le sous-secteur UBc est urbanisable sur la base d'un projet d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone.

ARTICLE UB 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

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

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

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

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

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

Les voies nouvelles carrossables doivent comprendre une chaussée affectée à la circulation des véhicules d'une largeur minimale de 6 mètres.

Dans tous les cas, les chaussées devront comporter des trottoirs d'une largeur suffisante sur au moins l'un des deux côtés latéraux et la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les voies nouvelles et emprises publiques seront implantées au niveau du terrain naturel, sauf à proximité des ponts et échanges de dénivelés où une transparence maximale sera assurée.

En cas d'impossibilité, l'implantation de la voie nouvelle sera réalisée à une côte au plus égale à celle de la ou des voies auxquelles elle se raccorde.

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement pour les voies en impasse).

ARTICLE UB 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau potable

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable.

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Dans le sous-secteur UBa les constructions doivent être obligatoirement raccordées aux réseaux publics d'assainissement.

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

Après autorisation par la commune en application à l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique, « tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doivent être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel ».

Les eaux usées non domestiques doivent être, si nécessaire, soumises à un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

3. Eaux pluviales

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

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

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

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

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UB 5 Superficie minimale des terrains constructibles

NEANT

ARTICLE UB 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies

publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres à l'exception du sous-secteur UBc. où les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de voie.

Les constructions peuvent être édifiées en alignement de voie en vue d'une meilleure harmonisation du site si les constructions voisines les plus proches sont édifiées en alignement de voie.

Cas des constructions existantes ou à créer confrontant la Route départementale 914 : elles doivent être édifiées en retrait de 35 mètres de l'axe de la chaussée, sauf pour le cas de rénovation ou réhabilitation ainsi que des annexes non destinées au logement qui seraient situées à une distance inférieure et pour lesquelles cette règle ne s'applique pas.

Dans tous les cas tels que visés ci-dessus, 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 ou lorsque les dimensions d'une parcelle existante sont insuffisantes pour permettre la construction d'un seul logement.

Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation des groupes d'habitations et des lotissements ou lors de travaux mesurés de restauration et de rénovation.

Des dérogations pourront être adoptées afin de répondre aux besoins de l'exploitation du service public ferroviaire.

Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Les constructions qui ne sont pas considérées comme des bâtiments, telles que pergolas et abris de voiture, peuvent être implantées en alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE UB 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Si le bâtiment ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de 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 4,00 mètres ($L=H/2$), à l'exception des piscines pour lesquelles cette distance est ramenée à deux mètres.

2. Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création de groupes d'habitations ou de lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, ainsi que dans le sous-secteur UBc pour lequel il peut être dérogé aux règles ci-dessus.

3. Les constructions annexes et les abris de jardins peuvent être implantés en limite séparative sous réserve que leur hauteur hors tout n'excède pas 3.00 mètres, que leur surface de plancher ne dépasse pas 20 m², qu'elles ne

servent pas d'habitation, qu'elles présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale et que la façade située en limite séparative ne dépasse pas 5 mètres de long.

4. les piscines sont admises à condition d'être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives.

5. Les constructions qui ne sont pas considérées comme des bâtiments, telles que pergolas et abris de voiture, peuvent être implantées en limite séparative.

Des dérogations pourront être adoptées afin de répondre aux besoins de l'exploitation du service public ferroviaire.

ARTICLE UB 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions, à usage d'habitation, doivent être implantées sur un même fonds à une distance, l'une de l'autre, au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions, à l'exception du sous-secteur UBc dans lequel il n'est pas fixé de distance minimale entre les constructions.

Cette distance ne peut jamais être inférieure à 8,00 mètres, à l'exception des constructions en vis à vis pourvues d'ouvertures donnant sur des locaux non affectés à l'habitation pour lesquelles elle ne pourra être inférieure à 4 mètres.

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de travaux de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

Des dérogations pourront être adoptées afin de répondre aux besoins de l'exploitation du service public ferroviaire.

ARTICLE UB 9 Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour l'ensemble de la zone, à l'exception du sous-secteur UBa pour lequel l'emprise au sol des constructions est limitée à **20%** de la superficie du terrain d'assiette de la construction.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la rénovation ou reconstruction de constructions existantes si l'extension ainsi réalisée n'occupe pas plus de **20%** de la superficie du terrain d'assiette de la construction.

Des dérogations pourront être adoptées afin de répondre aux besoins de l'exploitation du service public ferroviaire.

ARTICLE UB 10 Hauteur maximale des constructions

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du fil d'eau de la chaussée définitive desservant les constructions et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet des bâtiments et ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures étant exclues de cette

mesure, à l'exception du sous-secteur UBa et où elle est mesurée à partir du sol naturel avant travaux dans les mêmes conditions.

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 ($H = L$), à l'exception du sous-secteur UBc dans lequel cette règle ne s'applique pas.

3. Hauteur absolue

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 8,00 mètres pour l'ensemble de la zone, à l'exception :

- des ouvrages techniques publics ;
- du sous-secteur UBc où la hauteur des constructions, quelle que soit leur destination, ne pourra excéder 12 mètres.

Les constructions annexes et les abris de jardins auront une hauteur maximale de 3,00 mètres au faite.

Dans le sous-secteur UBa, les constructions annexes liées à l'habitation individuelle auront une hauteur maximale de 3,50 mètres et 3 mètres pour les abris de jardin isolés.

Un dépassement peut être admis, pour l'ensemble de la zone sous-secteurs compris, dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée ci-dessus : la hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.

Des dérogations pourront être adoptées afin de répondre aux besoins de l'exploitation du service public ferroviaire.

ARTICLE UB 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les bâtiments existants, dans le respect du style architectural général de l'agglomération.

1. Formes

a) Toitures :

Les toitures seront réalisées en tuile canal de teinte naturelle rouge ou flammée. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33%.

Les toitures terrasse sont admises si elles représentent moins de 50% de la surface de la toiture. Elles seront de teintes rouges briques ou grises. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées.

Les toitures des abris de jardins et des constructions annexes devront avoir une pente d'au moins 10%.

Les éléments producteurs d'énergie solaire ou photovoltaïque sont autorisés en toiture, mais devront s'insérer harmonieusement dans l'environnement du site.

b) Terrasses : les terrasses accessibles à l'étage devront s'intégrer au volume construit, les proportions seront relatives de leurs dimensions en façade en ne dépassant pas la moitié de la surface couverte du bâtiment. Elles devront être couvertes de carreaux de terre cuite ou de grès.

c) Ouvertures : les baies vitrées sont admises
Dans le sous-secteur UBc, les façades donnant sur rue devront présenter une composition architecturale recherchée.

d) Ouvrages en saillie : les escaliers extérieurs desservant l'étage ne peuvent pas excéder une hauteur de 2,45 mètres à la dernière marche ; les balcons trop importants, les volumes avec débord par rapport au nu de la façade sont interdits.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas dans le cas de la construction de bâtiments destinés à accueillir des activités administratives ou de service public.

2. Matériaux

a) Façades : les enduits des façades seront teintés dans la masse.

- Dans le cas d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie, après y avoir consulté le nuancier, et avant toute exécution.
- Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé brossés avant la prise complète.
- Dans le cas de reprise de maçonneries et de rejointoiement des maçonneries existantes, elles seront exécutées avec un mortier de chaux aérienne teintée, de même texture et de même couleur que les enduits existants.
- En cas d'extension ou aménagement d'existants construits en pierres apparentes, l'application d'enduit teinté dans la masse doit être particulièrement soignée, en harmonie avec le reste du bâtiment et le milieu naturel ou urbain.
- Les faux matériaux de placage ou de vêtue, sur les murs de soutènement et sur les clôtures sont interdits.

Les génoises sont interdites sur les murs pignons.

3. Couleurs

Le blanc cru est interdit, ainsi que les couleurs criardes.
Nuancier(s) à consulter en Mairie.

4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,60 mètre, et 1,80 mètre sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Les dispositifs végétaux sont admis dans la limite de 1,80 mètre de haut. Dans le sous-secteur UBa la clôture sera établie sur un mur bahut, ne pouvant excéder 0,40 mètre au dessus du sol et il devra être surmonté d'un système non maçonné perméable à 80%.

5. Annexes

Les annexes devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale. Les abris de jardin en bois et les structures légères sont autorisés.

6. Energie renouvelable

Les pentes de toits peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

Les éoliennes sont interdites.

7. Equipements accessoires et de confort

Les climatiseurs, conduits de ventilation, enseignes et pré enseignes, antennes, paraboles, fils électriques ou de téléphone seront dissimulés, et/ou intégrés autant que possible au volume bâti.

8. Constructions de type pergolas, abris de voiture

Définition:

Les pergolas sont des constructions, en ce sens, en vertu de l'article L421-1 du Code de l'Urbanisme, leur édification doit être précédé de la délivrance d'une autorisation de construire selon l'importance des surfaces envisagées.

Les pergolas sont des constructions qui diffèrent des bâtiments dans le sens où la toiture n'est pas totalement close et qu'il n'y a pas de fermeture, la clôture totale étant impossible elles ne peuvent pas être qualifiées de bâtiments. Il en est de même pour les abris de stationnement.

Les structures légères, types pergolas ou abris de stationnement, sont autorisées à condition qu'elles soient en accord avec l'architecture de la construction. Elles seront de forme simple et pourront être en bois ou en métal. Elles ne présenteront pas plus de 40 % de plein et pourront servir de support à une végétation grimpante ou à des brise-soleil bois ou métal.

ARTICLE UB 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement doit être égal, dans tous les cas, au nombre d'unités de logement.

Les places de stationnement doivent obligatoirement être aménagées en dehors de la chaussée réservée à la circulation, soit sur la parcelle elle-même, soit sur un terrain situé à moins de 200 mètres de la parcelle.

Toutefois en application des dispositions du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la

limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une aire de stationnement visiteur pour 2 unités de logement doit être aménagée. Ces aires de stationnement doivent être regroupées en une ou plusieurs aires de stationnement collectif situées hors de l'emprise des voies de desserte.

Pour les entreprises artisanales, commerciales ou de services, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de vente, d'atelier ou de stockage.

Pour les hôtels, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de plancher de bureaux.

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

L'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du Code de 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 demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

ARTICLE UB 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Les surfaces non constructibles, ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être agrémentées de plantations.

Les arbres existants sur les terrains préalablement à la construction doivent être conservés.

En cas d'impossibilité de les conserver, notamment du fait de l'application des articles 1 à 12 ci-dessus, et après comptabilisation lors du dépôt de la demande de construire, les arbres abattus seront remplacés à raison d'un pour un.

Un minimum de deux arbres de haute futaie par are de terrain, y compris la surface affectée à la construction, devra être planté ou maintenu.

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.

TITRE III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser dites « Zones AU »

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1 AU

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 1AU1

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone 1AU2

Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone 3AU

Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone 4 AU

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1 AU

Qualification de la zone 1 AU :

La zone 1 AU est une zone à urbaniser mixte, à dominante d'habitat, ouverte sur la base d'un projet d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU est conditionnée par le recours à une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations particulières d'aménagement définies et annexées au présent dossier de PLU (pièce n°3 du dossier de PLU), et portant sur l'ensemble de la zone.

ARTICLE 1 AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite des cas mentionnés à l'article 1 du présent chapitre ;
- Les dépôts de véhicules tels que prévus au Code de l'Urbanisme ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu au Code de l'Urbanisme ;
- L'aménagement des terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles 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 du Code de l'Urbanisme ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions à destination industrielle.

ARTICLE 1 AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 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'objectivité même de leur installation.
- Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service de distribution d'énergie électrique.
- La création de lotissements ou de groupes d'habitations sera autorisée sous réserve de la réalisation par le pétitionnaire de dispositifs hydrauliques adaptés de nature à compenser l'imperméabilisation des sols résultant de l'opération de construction future.
- Les annexes non destinées à l'habitation et les abris de jardins sont admis à condition que leur hauteur hors tout n'excède pas 3.00 mètres, que leur surface de plancher ne dépasse pas 15 m², qu'ils ne servent pas d'habitation, qu'ils présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale, et qu'ils respectent les prescriptions de l'article 11.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU est conditionnée par le recours à une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations particulières d'aménagement définies et annexées au présent dossier de PLU (pièce n°3 du dossier de PLU), et portant sur l'ensemble de la zone.

ARTICLE 1 AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

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

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (raquette de retournement pour les voies en impasse).

Les voies nouvelles carrossables doivent comprendre une chaussée affectée à la circulation des véhicules d'une largeur minimale de 6 mètres.

Dans tous les cas, les chaussées devront comporter des trottoirs d'une largeur suffisante sur au moins l'un des deux côtés latéraux et la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les voies nouvelles et emprises publiques seront implantées au niveau du terrain naturel, sauf à proximité des ponts et échanges de dénivelés où une transparence hydraulique maximale sera assurée.

En cas d'impossibilité, l'implantation de la voie nouvelle sera réalisée à une côte au plus égale à celle de la ou des voies auxquelles elle se raccorde. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peuvent être imposés.

ARTICLE 1 AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau potable

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable.

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Il est interdit de rejeter les eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales.

Après autorisation par la commune en application à l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique, « tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doivent être préalablement autorisés par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel ».

Les eaux usées non domestiques doivent être, si nécessaire, soumises à un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

3. Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'insuffisance de ce réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou, éventuellement les aménagements nécessaires pour limiter les débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs et installations adaptés à l'opération et au terrain.

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

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Des adaptations mineures pourront être éventuellement admises, après avis des services compétents, pour toute autre distribution.

ARTICLE 1 AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

NEANT

ARTICLE 1 AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement
- Soit en retrait minimal de 5 m par rapport à la voie

Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation d'opérations d'ensemble.

L'implantation des bâtiments doit être à une distance maximale de 4 m par rapport à la limite séparative de l'agouille de la Mar.

Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Les constructions qui ne sont pas considérées comme des bâtiments, telles que pergolas et abris de voiture, peuvent être implantées en alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE 1 AU 7 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 4,00 mètres ($L=H/2$).
2. Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création d'opérations d'ensemble.
3. Les constructions annexes et les abris de jardins peuvent être implantés en limite séparative, sous réserve que leur hauteur hors tout n'excède pas 3 mètres, que leur surface de plancher ne dépasse pas 20 m², qu'elles ne servent pas d'habitation, qu'elles présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale et la façade située en limite séparative ne dépasse pas 5 mètres de long.
4. Les piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives
5. L'implantation des bâtiments doit être à une distance maximale de 4 m par rapport à la limite séparative de l'agouille de la Mar.
6. **Les constructions qui ne sont pas considérées comme des bâtiments, telles que pergolas et abris de voiture, peuvent être implantées en limite séparative.**

ARTICLE 1 AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions, à usage d'habitation doivent être implantées, sur un même fonds, à une distance, l'une de l'autre, au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions.

Cette distance ne peut jamais être inférieure à 8,00 mètres.

ARTICLE 1 AU 9 Emprise au sol des constructions

NEANT

ARTICLE 1 AU 10 Hauteur maximale des constructions

1. **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet des bâtiments et ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures étant exclues de cette mesure.

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

La hauteur des constructions ne peut excéder 8,00 mètres, à l'exception des ouvrages techniques publics.

Les antennes, cheminées, lanterneaux et autres superstructures ou ouvrages techniques de faible importance ne sont pas compris dans cette mesure.

Les constructions annexes et les abris de jardins auront une hauteur maximale de 3,00 mètres au faite.

ARTICLE 1 AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Formes

a) Toitures : les toitures auront une pente de 30% à 33%.

Les éléments producteurs d'énergie solaire ou photovoltaïque sont autorisés en toiture, mais devront s'insérer harmonieusement dans l'environnement du site.

Les toitures des abris de jardins et des constructions annexes devront avoir une pente d'au moins 10%.

b) Terrasses : les terrasses accessibles à l'étage devront s'intégrer au volume construit, les proportions seront relatives de leurs dimensions en façade en ne dépassant pas la moitié de la surface couverte du bâtiment.

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites, à l'exception des bâtiments publics pour lesquelles elles sont autorisées comme précisé ci-dessous.

c) Ouvrages en saillie : les escaliers extérieurs sont interdits, sauf s'ils font partie intégrante de la construction et sont constitués du même matériau.

d) Ouvertures : les ouvertures auront une tendance verticale.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas dans le cas de la construction de bâtiments destinés à accueillir des activités administratives ou de service public.

2. Matériaux

a) Façades : les enduits des façades seront soit teintés dans la masse, soit peints.

Dans le cas d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie, après y avoir consulté le nuancier, et avant toute exécution.

Les faux matériaux de placage ou de vêture, sur les murs de soutènement et sur les clôtures sont interdits.

b) Toitures : les toits seront obligatoirement recouverts de tuiles canal en terre cuite ou assimilée, à l'exception de la construction de bâtiments destinés à accueillir des activités administratives ou de service public.

3. Couleurs des façades :

Le blanc cru est interdit, ainsi que les couleurs criardes.
Nuancier(s) à consulter en Mairie.

4. Clôture :

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,60 mètres et sur les limites séparatives 1,80 mètres. Si la clôture est établie sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,20 mètre au dessus du sol et doit être surmonté d'un système non maçonné perméable à 80% (grillage à grosse maille carrée ou claire voie).

5. Annexes

Les annexes devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale. Les abris de jardin en bois et les structures légères sont autorisés.

6. Energie renouvelable

Les pentes de toits peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

7. Equipements accessoires et de confort

Les climatiseurs, conduits de ventilation, enseignes et pré enseignes, antennes, paraboles, fils électriques ou de téléphone seront dissimulés et/ou intégrés autant que possible au volume bâti.

8. Constructions de type pergolas, abris de voiture

Définition:

Les pergolas sont des constructions, en ce sens, en vertu de l'article L421-1 du Code de l'Urbanisme, leur édification doit être précédée de la délivrance d'une autorisation de construire selon l'importance des surfaces envisagées.

Les pergolas sont des constructions qui diffèrent des bâtiments dans le sens où la toiture n'est pas totalement close et qu'il n'y a pas de fermeture, la clôture totale étant impossible elles ne peuvent pas être qualifiées de bâtiments. Il en est de même pour les abris de stationnement.

Les structures légères, types pergolas ou abris de stationnement, sont autorisées à condition qu'elles soient en accord avec l'architecture de la construction. Elles seront de forme simple et pourront être en bois ou en métal. Elles ne présenteront pas plus de 40 % de plein et pourront servir de support à une végétation grimpante ou à des brise-soleil bois ou métal.

ARTICLE 1 AU 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement doit être égal, dans tous les cas, au double du nombre d'unités de logement : une place à réaliser sur la parcelle en aérien et une dans le volume bâti (garage).

Toutefois en application des dispositions du Code de l'Urbanisme, *il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.*

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Trois places visiteurs doivent être réalisées pour 5 logements, et elles doivent être regroupées sous forme d'une ou plusieurs aires de stationnement collectif situées hors de l'emprise des voies de desserte.

Pour les entreprises artisanales, commerciales ou de services, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de vente, d'atelier ou de stockage.

Pour les hôtels, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de plancher de bureaux.

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

Pour les établissements recevant du public de type maison de retraite, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement visiteur par chambre.

De plus pour les établissements recevant du public et pour les activités de toutes sortes, il doit être aménagé des places de stationnement pour les personnes handicapées.

L'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du Code de 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 demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

ARTICLE 1 AU 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Les surfaces non construites, ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être agrémentés de plantations.

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.

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 1 AU1

Qualification de la zone 1 AU1 :

La zone 1 AU1 est une zone à urbaniser destinée à de l'habitat, ouverte sur la base d'un projet d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone.

L'opération d'aménagement devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur le secteur notamment en terme de mixité sociale, d'organisation et de traitement paysager.

Le secteur 1AU1p est destiné à recevoir l'implantation du bassin de rétention nécessaire à la réalisation de l'opération.

La limite Nord-Est du secteur est en partie touchée par le risque inondation au titre de l'Atlas des Zones inondables.

ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol interdites
AU1 1

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite des cas mentionnés à l'article 1 du présent chapitre ;
- Les dépôts de véhicules tels que prévus au Code de l'Urbanisme ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu au Code de l'Urbanisme ;
- L'aménagement des terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles 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 du Code de l'Urbanisme ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à usage de commerce et de services.

ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions
AU1 2 particulières

- Les constructions devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation qui sont fixées sur le secteur, ~~dont notamment que la part des logements locatifs sociaux représentent au moins 20% du nombre de logements créés,~~ **notamment en terme de mixité sociale, d'organisation et de traitement paysager.**
- 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'objectivité même de leur installation.
- Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service de distribution d'énergie électrique.
- La création de lotissements ou de groupes d'habitations

sera autorisée sous réserve de la réalisation par le pétitionnaire de dispositifs hydrauliques adaptés de nature à compenser l'imperméabilisation des sols résultant de l'opération de construction future sur la zone 1AU1p.

- Les annexes non destinées à l'habitation et les abris de jardins sont admis à condition que leur hauteur hors tout n'excède pas 3.00 mètres, que leur surface ne dépasse pas 20 m², qu'ils ne servent pas d'habitation et qu'ils respectent les prescriptions de l'article 11.
- Les aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger pour la commodité du voisinage.

ARTICLE 1 **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou**
AU1 3 **privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

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

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (raquette de retournement pour les voies en impasse).

Dans tous les cas, les chaussées devront comporter des trottoirs d'une largeur suffisante sur au moins l'un des deux côtés latéraux et la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les voies nouvelles et emprises publiques seront implantées au niveau du terrain naturel, sauf à proximité des ponts et échanges de dénivelés où une transparence hydraulique maximale sera assurée.

En cas d'impossibilité, l'implantation de la voie nouvelle sera réalisée à une côte au plus égale à celle de la ou des voies auxquelles elle se raccorde. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peuvent être imposés.

La réalisation de l'accès principal au secteur sur la RD80 devra faire l'objet d'une concertation avec les services compétents du CG.
Aucun accès direct des constructions sur la RD80 ne sera autorisé.

ARTICLE 1 **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau,**
AU1 4 **d'électricité et d'assainissement**

1. Alimentation en eau potable

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable.

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par

des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Il est interdit de rejeter les eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales.

Après autorisation par la commune en application à l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique, « tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doivent être préalablement autorisés par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel ».

Les eaux usées non domestiques doivent être, si nécessaire, soumises à un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

3. Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'insuffisance de ce réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou, éventuellement les aménagements nécessaires pour limiter les débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs et installations adaptés à l'opération et au terrain.

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

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Des adaptations mineures pourront être éventuellement admises, après avis des services compétents, pour toute autre distribution.

ARTICLE 1 Superficie minimale des terrains constructibles **AU1 5**

NEANT

ARTICLE 1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises **AU1 6 publiques**

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

Des conditions différentes peuvent être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation d'opérations d'ensemble.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public.

Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Les constructions qui ne sont pas considérées comme des bâtiments, telles que pergolas et abris de voiture, peuvent être implantées en alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE 1 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**
AU1 7

1. Si le bâtiment ne joint pas la limite séparative, 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 3,00 mètres.
2. les constructions annexes et les abris de jardins peuvent être implantés en limite séparative, sous réserve du respect des dispositions de l'article 1AU1-2 et 1AU1-11 et que la façade située en limite séparative ne dépasse pas 5 mètres de long.
3. les piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives.
4. **Les constructions qui ne sont pas considérées comme des bâtiments, telles que pergolas et abris de voiture, peuvent être implantées en limite séparative.**

ARTICLE 1 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur**
AU1 8 **une même propriété**

NEANT.

ARTICLE 1 **Emprise au sol des constructions**
AU1 9

NEANT

ARTICLE 1 **Hauteur maximale des constructions**
AU1 10

2. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet des bâtiments et ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures étant exclues de cette mesure.

4. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 8,50 mètres, à l'exception des ouvrages techniques publics.

Les antennes, cheminées, lanterneaux et autres superstructures ou ouvrages techniques de faible importance ne sont pas compris dans cette

mesure.

Les constructions annexes et les abris de jardins auront une hauteur maximale de 3,00 mètres au faite.

ARTICLE 1 **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs**
AU1 11 **abords**

1. Formes

a) Toitures : Les toitures seront réalisées en tuile canal de teinte naturelle rouge ou flammée. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33%.

Les toitures terrasses sont admises si elles représentent moins de 50% de la surface totale de la toiture. Elles seront de teintes rouges briques ou grises. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées.

Les toitures des abris de jardins et des constructions annexes devront avoir une pente d'au moins 10%.

Les éléments producteurs d'énergie solaire ou photovoltaïque sont autorisés en toiture, mais devront s'insérer harmonieusement dans l'environnement du site.

b) Ouvrages en saillie : les escaliers extérieurs sont interdits, sauf s'ils font partie intégrante de la construction et sont constitués du même matériau.

c) Ouvertures : Les ouvertures seront de formes géométriques simples. Elles peuvent être conçues au choix comme :

- Des percements dans une surface pleine, et dans ce cas les proportions carrées seront interdites au bénéfice de formes allongées horizontales ou verticales.
- Des façades majoritairement vitrées, associées à des surfaces pleines (baies vitrées...).

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas dans le cas de la construction de bâtiments destinés à accueillir des activités administratives ou de service public.

2. Matériaux

Façades : En dehors des produits imitant les matériaux traditionnels (fausse pierre, faux bois...), aucune restriction ne s'applique.

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée:

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché ou gratté. Le projeté très fin est admis.
- La pierre et la brique locale devront s'intégrer dans une architecture globalement contemporaine.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes soins que les façades principales et en harmonie avec elles.

Dans le cas d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie, après y avoir consulté le nuancier, et avant toute exécution.

3. Couleurs des façades :

Le blanc cru est interdit, ainsi que les couleurs criardes.

Nuancier(s) à consulter en Mairie.

4. Clôture :

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,60 mètre et sur les limites séparatives 1,80 mètre.

Elles pourront être constituées au choix :

- D'un mur plein traité avec les mêmes matériaux que la façade.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie, de couleur neutre (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie sur un muret de 0,20 mètre de hauteur. Le mur plein sera traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale, le grillage sera à mailles rectangulaires, de couleur neutre (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

En limite Nord-Est du secteur, le long du chemin existant, au regard du risque inondation, les murs pleins sont interdits afin de garantir une perméabilité d'au moins de 80% de la clôture.

5. Annexes

Les abris de jardin et les annexes devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale. Les abris de jardin en bois et les structures légères sont autorisés.

6. Energie renouvelable

Les pentes de toits peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

7. Equipements accessoires et de confort

Les climatiseurs, conduits de ventilation, antennes, paraboles, fils électriques ou de téléphone seront dissimulés et/ou intégrés autant que possible au volume bâti.

8. Constructions de type pergolas, abris de voiture

Définition:

Les pergolas sont des constructions, en ce sens, en vertu de l'article L421-1 du Code de l'Urbanisme, leur édification doit être précédée de la délivrance d'une autorisation de construire selon l'importance des surfaces envisagées.

Les pergolas sont des constructions qui diffèrent des bâtiments dans le sens où la toiture n'est pas totalement close et qu'il n'y a pas de fermeture, la

clôture totale étant impossible elles ne peuvent pas être qualifiées de bâtiments. Il en est de même pour les abris de stationnement.

Les structures légères, types pergolas ou abris de stationnement, sont autorisées à condition qu'elles soient en accord avec l'architecture de la construction. Elles seront de forme simple et pourront être en bois ou en métal. Elles ne présenteront pas plus de 40 % de plein et pourront servir de support à une végétation grimpante ou à des brise-soleil bois ou métal.

ARTICLE 1 **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation**
AU1 12 **d'aires de stationnement**

Le nombre de places de stationnement doit être égal, dans tous les cas, au double du nombre d'unités de logement : une place à réaliser sur la parcelle en aérien et une dans le volume bâti (garage).

Toutefois en application des dispositions du Code de l'Urbanisme, *il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.*

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Des places de stationnement visiteurs doivent être prévues à l'échelle de l'opération.

ARTICLE 1 **Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces**
AU1 13 **libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations**

Les surfaces non construites, ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être agrémentés de plantations.

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.

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone 1 AU2

Qualification de la zone 1 AU2 :

La zone 1 AU2 est une zone d'habitat aéré peu dense, qui n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif et au réseau d'eau potable.

ARTICLE Occupations et utilisations du sol interdites
1 AU2 1

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite des cas mentionnés à l'article 1 du présent chapitre ;
- l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et caravanes, les campings, les caravanages, le stationnement et le gardiennage des caravanes tels qu'ils sont définis par les articles du Code de l'urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'urbanisme ;
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion et les garages collectifs de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions nouvelles à usage industriel.

ARTICLE Occupations et utilisations du sol soumises à des
1 AU2 2 conditions particulières

- la modernisation des installations classées existantes sous réserve que les travaux entrepris aient pour objet de réduire quantitativement et qualitativement les nuisances émises ;
- 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 de leur installation ;
- l'implantation des relais de téléphonie mobile sera soumise à l'avis des services compétents et pourra donner lieu à l'édition de prescriptions particulières en application du principe de précaution ;
- les annexes non destinées à l'habitation et les abris de jardins sont admis à condition que leur hauteur hors tout n'excède pas 3.00 mètres, que leur surface de plancher ne dépasse pas 20 m², qu'ils ne servent pas d'habitation, qu'ils présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale, et qu'ils respectent les prescriptions de l'article 11.

ARTICLE 1 AU2 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

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

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

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

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

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

Les voies nouvelles carrossables doivent comprendre une chaussée affectée à la circulation des véhicules d'une largeur minimale de 6 mètres.

Dans tous les cas, les chaussées devront comporter des trottoirs d'une largeur suffisante sur au moins l'un des deux côtés latéraux et la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les voies nouvelles et emprises publiques seront implantées au niveau du terrain naturel, sauf à proximité des ponts et échanges de dénivelés où une transparence maximale sera assurée.

En cas d'impossibilité, l'implantation de la voie nouvelle sera réalisée à une côte au plus égale à celle de la ou des voies auxquelles elle se raccorde.

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement pour les voies en impasse).

ARTICLE 1 AU2 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau potable

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable. En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif public d'assainissement de caractéristiques suffisantes ou, à défaut, elle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Après autorisation par la commune en application à l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique, « tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doivent être préalablement autorisés par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel ».

Les eaux usées non domestiques doivent être, si nécessaire, soumises à un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

3. Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'insuffisance de ce réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou, éventuellement les aménagements nécessaires pour limiter les débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs et installations adaptés à l'opération et au terrain.

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

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

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Des adaptations mineures pourront être éventuellement admises, après avis des services compétents, pour toute autre distribution.

ARTICLE Superficie minimale des terrains constructibles **1 AU2 5**

NEANT

ARTICLE Implantation des constructions par rapport aux voies et **1 AU2 6 emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres.

Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation des groupes d'habitations et des lotissements ou lors de travaux mesurés de restauration et de rénovation.

Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Les constructions qui ne sont pas considérées comme des bâtiments, telles que pergolas et abris de voiture, peuvent être implantées en alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE Implantation des constructions par rapport aux limites **1 AU2 7 séparatives**

1. Si le bâtiment ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de 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 4,00 mètres ($L=H/2$), à l'exception des piscines pour lesquelles cette distance est ramenée à deux mètres.

2. Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création de groupes d'habitations ou de lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur

composition générale.

3. Les constructions annexes et les abris de jardins peuvent être implantés en limite séparative sous réserve que leur hauteur hors tout n'excède pas 3.00 mètres, que leur surface de plancher ne dépasse pas 20 m², qu'elles ne servent pas d'habitation, qu'elles présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale et que la façade située en limite séparative ne dépasse pas 5 mètres de long.

4. les piscines sont admises à condition d'être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives.

5. Les constructions qui ne sont pas considérées comme des bâtiments, telles que pergolas et abris de voiture, peuvent être implantées en limite séparative.

ARTICLE 1 AU2 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions, à usage d'habitation, doivent être implantées sur un même fonds à une distance, l'une de l'autre, au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions.

Cette distance ne peut jamais être inférieure à 8,00 mètres, à l'exception des constructions en vis à vis pourvues d'ouvertures donnant sur des locaux non affectés à l'habitation pour lesquelles elle ne pourra être inférieure à 4 mètres.

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de travaux de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

ARTICLE 1 AU2 9 Emprise au sol des constructions

Dans ce secteur l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie du terrain d'assiette de la construction.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la rénovation ou reconstruction de constructions existantes si l'extension ainsi réalisée n'occupe pas plus de 20% de la superficie du terrain d'assiette de la construction.

Des dérogations pourront être adoptées afin de répondre aux besoins de l'exploitation du service public ferroviaire.

ARTICLE 1 AU2 10 Hauteur maximale des constructions

3. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet des bâtiments et ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures étant exclues de cette mesure.

5. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 8,00 mètres, à l'exception des ouvrages techniques publics.

les constructions annexes liées à l'habitation individuelle auront une hauteur maximale de 3,50 mètres et 3 mètres pour les abris de jardin isolés.

Les antennes, cheminées, lanterneaux et autres superstructures ou ouvrages techniques de faible importance ne sont pas compris dans cette mesure.

Un dépassement peut être admis, pour l'ensemble de la zone sous-secteurs compris, dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée ci-dessus : la hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.

ARTICLE 1 AU2 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les bâtiments existants, dans le respect du style architectural général de l'agglomération.

1. Formes

a) Toitures : Les toitures seront réalisées en tuile canal de teinte naturelle rouge ou flammée. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33%.

Les toitures terrasses sont admises si elles représentent moins de 50% de la surface totale de la toiture. Elles seront de teintes rouges briques ou grises. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées.

Les toitures des abris de jardins et des constructions annexes devront avoir une pente d'au moins 10%.

Les éléments producteurs d'énergie solaire ou photovoltaïque sont autorisés en toiture, mais devront s'insérer harmonieusement dans l'environnement du site.

b) Terrasses : les terrasses accessibles à l'étage devront s'intégrer au volume construit, les proportions seront relatives de leurs dimensions en façade en ne dépassant pas la moitié de la

surface couverte du bâtiment. Elles devront être couvertes de carreaux de terre cuite ou de grès.

c) **Ouvertures** : les baies vitrées sont admises

b) **Ouvrages en saillie** : les escaliers extérieurs desservant l'étage ne peuvent pas excéder une hauteur de 2,45 mètres à la dernière marche ; les balcons trop importants, les volumes avec débord par rapport au nu de la façade sont interdits.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas dans le cas de la construction de bâtiments destinés à accueillir des activités administratives ou de service public.

2. Matériaux

a) **Façades** : les enduits des façades seront teintés dans la masse.

- Dans le cas d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie, après y avoir consulté le nuancier, et avant toute exécution.
- Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé brossés avant la prise complète.
- Dans le cas de reprise de maçonneries et de rejointoiement des maçonneries existantes, elles seront exécutées avec un mortier de chaux aérienne teintée, de même texture et de même couleur que les enduits existants.
- En cas d'extension ou aménagement d'existants construits en pierres apparentes, l'application d'enduit teinté dans la masse doit être particulièrement soignée, en harmonie avec le reste du bâtiment et le milieu naturel ou urbain.
- Les faux matériaux de placage ou de vêture, sur les murs de soutènement et sur les clôtures sont interdits.

Les génoises sont interdites sur les murs pignons.

3. Couleurs des façades :

Le blanc cru est interdit, ainsi que les couleurs criardes.
Nuancier(s) à consulter en Mairie.

4. Clôture :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,60 mètre, et 1,80 mètre sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Les dispositifs végétaux sont admis dans la limite de 1,80 mètre de haut.

La clôture sera établie sur un mur bahut, ne pouvant excéder 0,40 mètre au dessus du sol et il devra être surmonté d'un système non maçonné perméable à 80%.

5. Annexes

Les abris de jardin et les annexes devront respecter les matériaux

et couleurs utilisés dans la construction principale. Les abris de jardin en bois et les structures légères sont autorisés.

6. Energie renouvelable

Les pentes de toits peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

7. Equipements accessoires et de confort

Les climatiseurs, conduits de ventilation, antennes, paraboles, fils électriques ou de téléphone seront dissimulés et/ou intégrés autant que possible au volume bâti.

8. Constructions de type pergolas, abris de voiture

Définition:

Les pergolas sont des constructions, en ce sens, en vertu de l'article L421-1 du Code de l'Urbanisme, leur édification doit être précédée de la délivrance d'une autorisation de construire selon l'importance des surfaces envisagées.

Les pergolas sont des constructions qui diffèrent des bâtiments dans le sens où la toiture n'est pas totalement close et qu'il n'y a pas de fermeture, la clôture totale étant impossible elles ne peuvent pas être qualifiées de bâtiments. Il en est de même pour les abris de stationnement.

Les structures légères, types pergolas ou abris de stationnement, sont autorisées à condition qu'elles soient en accord avec l'architecture de la construction. Elles seront de forme simple et pourront être en bois ou en métal. Elles ne présenteront pas plus de 40 % de plein et pourront servir de support à une végétation grimpante ou à des brise-soleil bois ou métal.

ARTICLE 1 AU2 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement doit être égal, dans tous les cas, au nombre d'unités de logement.

Les places de stationnement doivent obligatoirement être aménagées en dehors de la chaussée réservée à la circulation, soit sur la parcelle elle-même, soit sur un terrain situé à moins de 200 mètres de la parcelle.

ARTICLE 1 AU2 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Les surfaces non construites, ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être agrémentés de plantations.

Les arbres existants sur les terrains préalablement à la construction doivent être conservés.

En cas d'impossibilité de les conserver, notamment du fait de l'application des articles 1 à 12 ci-dessus, et après comptabilisation lors du dépôt de la demande de construire, les arbres abattus seront remplacés à raison d'un pour un.

Un minimum de deux arbres de haute futaie par are de terrain, y compris la surface affectée à la construction, devra être planté ou maintenu.

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.

Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone 3AU

Qualification de la zone 3 AU :

La zone 3AU est une zone d'urbanisation future mixte destinée à recevoir à terme des constructions à usage d'habitations, de commerces, d'équipements publics, culturels, touristiques, sportifs, de loisirs ou de services.

Dans le cadre du P.L.U., tel qu'issu de la révision, l'urbanisation de chaque zone est différée. Chacune sera ouverte à l'occasion d'une révision simplifiée du PLU, et sur la base d'une orientation d'aménagement portant sur la totalité de la zone débloquée.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU donnera lieu à la définition, dans le cadre des procédures adaptées, des mesures permettant à la commune de programmer et mettre en œuvre les modalités de financement des équipements publics induits par l'urbanisation de la zone, notamment en associant à leur financement, en tant que de besoin, les futurs aménageurs et/ou constructeurs. Le mode opérationnel de la Zone d'Aménagement Concerté sera privilégié.

ARTICLE 3 AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toute utilisation du sol est interdite l'exception de la réalisation d'équipements publics de superstructure ou d'infrastructure.

ARTICLE 3 AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés immédiatement les bâtiments, agrandissements, aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics de superstructure ou d'infrastructure liés aux missions de service public ou d'intérêt général poursuivies par des collectivités publiques ou des établissements publics.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU est conditionnée par le recours à une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations particulières d'aménagement définies et annexées au présent dossier de PLU (pièce n°3 du dossier de PLU).

ARTICLE 3 AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

NEANT

ARTICLE 3 AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

NEANT.

ARTICLE 3 AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

NEANT

ARTICLE 3 AU 6 **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**
NEANT.

ARTICLE 3 AU 7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**
NEANT.

ARTICLE 3 AU 8 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**
NEANT

ARTICLE 3 AU 9 **Emprise au sol des constructions**
NEANT

ARTICLE 3 AU 10 **Hauteur maximale des constructions**
NEANT

ARTICLE 3 AU 11 **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**
NEANT

ARTICLE 3 AU 12 **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**
NEANT

ARTICLE 3 AU 13 **Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations**

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.

Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone 4AU

Qualification de la zone 4 AU :

La zone 4AU est une zone d'urbanisation future destinée à recevoir à terme l'urbanisation l'implantation de constructions à usage artisanal et économique.

Dans le cadre du P.L.U., tel qu'issu de la révision, l'urbanisation de chaque zone est différée. Chacune sera ouverte à l'occasion d'une révision simplifiée du PLU, et sur la base d'une orientation d'aménagement portant sur la totalité de la zone débloquée.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 4AU donnera lieu à la définition, dans le cadre des procédures adaptées, des mesures permettant à la commune de programmer et mettre en œuvre les modalités de financement des équipements publics induits par l'urbanisation de la zone, notamment en associant à leur financement, en tant que de besoin, les futurs aménageurs et/ou constructeurs. Le mode opérationnel de la Zone d'Aménagement Concerté sera privilégié.

ARTICLE 4 AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toute utilisation du sol est interdite à l'exception de la réalisation d'équipements publics de superstructure ou d'infrastructure **et le maintien voire le développement de l'activité de service existant (vétérinaire).**

ARTICLE 4 AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés immédiatement les bâtiments, agrandissements, aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics de superstructure ou d'infrastructure liés aux missions de service public ou d'intérêt général poursuivies par des collectivités publiques ou des établissements publics **ou qu'ils soient liés à l'activité de service existante (vétérinaire).**

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 4AU est conditionnée par le recours à une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations particulières d'aménagement définies et annexées au présent dossier de PLU (pièce n°3 du dossier de PLU).

ARTICLE 4 AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

NEANT

ARTICLE 4 AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

NEANT.

ARTICLE 4 AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

NEANT

ARTICLE 4 AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments, agrandissements, aménagements autorisés à l'article 4AU2, doivent respecter un recul par rapport aux voies et emprises publiques ne pouvant être inférieur à 5 mètres.

ARTICLE 4 AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments, agrandissements, aménagements autorisés à l'article 4AU2, doivent respecter un recul par rapport aux limites séparatives ne pouvant être inférieur à 4 mètres.

ARTICLE 4 AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NEANT

ARTICLE 4 AU 9 Emprise au sol des constructions

NEANT

ARTICLE 4 AU 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des bâtiments, agrandissements, aménagements autorisés à l'article 4AU2, ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment existant avec un maximum de 8 mètres.

ARTICLE 4 AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'aspect des bâtiments, agrandissements, aménagements autorisés à l'article 4AU2, doit être similaire au bâtiment existant dans le choix des matériaux et couleur. Les toitures terrasses sont admises pour les extensions de bâtiments autorisés.

ARTICLE 4 AU 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

NEANT

ARTICLE 4 AU 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

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.

TITRE IV : Dispositions applicables à la zone agricole dite « Zone A »

Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone A

Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone A

Qualification de la zone A :

La zone A est constituée par l'ensemble des zones de richesses naturelles nécessaires au maintien et au développement des équilibres économiques ruraux, touristiques et agricoles.

Elle est partiellement située dans le périmètre de protection du champ captant.

La zone Aa correspond à la zone humide « dépression salée de Montescot ».

ARTICLE A 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes occupations ou utilisation des sols à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

Toute forme de cabanisation est interdite.

ARTICLE A 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

I - Sont autorisées pour l'ensemble de la zone :

1. Les conditions de construction de l'habitation

- qu'elles soient directement liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole,

- que le demandeur, apporte la preuve d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole et la nature de l'activité agricole existante,

- qu'elles ne puissent, après construction, être disjointes de l'exploitation (construction en continuité ou par aménagement ou extension des bâtiments existants).

2. Les conditions de constructions pour les autres bâtiments agricoles

- les bâtiments autres que les habitations sous les mêmes réserves que ci – dessus s'ils permettent exclusivement à l'exploitant d'abriter ses outils de travail et les activités classées nécessaires à l'exploitation.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement de la zone et que leur installation en dehors de cette zone soit contraire à l'objectif même de leur installation.

3. Pour ce qui concerne les constructions, habitations et activités existantes et non liées à l'exploitation agricole, sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement, est autorisée l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes, sous réserve que cette extension ne conduise pas à augmenter la

surface de plancher de plus de 20% ;

6. les bassins d'agrément, piscines non couvertes et constructions annexes à condition qu'ils soient réalisés en continuité ou à proximité, selon le relief, des constructions existantes à usage d'habitation ;
7. les constructions nécessaires à des équipements collectifs, tels que la défense contre l'incendie et la protection contre les risques naturels, et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;
6. les constructions nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles, telles que les boisements ;
7. la modernisation des installations classées existantes sous réserve que les travaux entrepris aient pour objet de réduire quantitativement et qualitativement les nuisances émises ;
8. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement de la zone et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif de leur installation ;
9. les gîtes ruraux, auberges à la ferme, stands de commercialisation des produits de l'exploitation, intégrés dans le bâti existant ou en extension de celui-ci, y compris dans des bâtiments agricoles non utilisés pour les besoins de l'exploitation.

Des conditions différentes pourront être appliquées aux stands de commercialisation.

10. Les abris et annexes de jardins dans la limite maximale de **15 m²** de surface de plancher par construction et de 3 mètres de hauteur, sans qu'il soit créé à cette occasion une unité de logement **et qu'ils soient directement liés et nécessaires aux besoins de l'exploitant agricole.**

11. Les aménagements tels les pistes cyclables, voies vertes.

II. Sous secteur Aa :

Le secteur Aa est conditionné de la même façon que le secteur A sous réserve de préconisation du SDAGE : Lorsque la réalisation d'un projet tel qu'il soit, conduit à la disparition d'une surface de zone humide ou à l'altération de sa biodiversité, il sera obligatoire dans le même bassin versant, soit de créer une zone humide équivalente sur le plan fonctionnel et de la biodiversité, soit de remettre en état une surface de zone humide existante, et ce à hauteur d'une valeur guide de l'ordre de 200 % de la surface perdue.

ARTICLE A 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit en justifiant d'une servitude ou d'un droit réel sur un fonds voisin au sens des dispositions du Code civil.

L'accès au terrain d'assiette de la construction doit satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, protection civile, etc)

Les voies nouvelles et emprises publiques seront implantées au niveau du terrain naturel, sauf à proximité des ponts et échanges de dénivelés où une transparence hydraulique maximale sera assurée.

En cas d'impossibilité, l'implantation de la voie nouvelle sera réalisée à une côte au plus égale à celle de la ou des voies auxquelles elle se raccorde.

Des aménagements particuliers pourront être imposés aux constructeurs et à leurs frais, sur ces accès privés s'ils ne répondent pas à l'intensité de la circulation prévue du fait de la construction.

ARTICLE A 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

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

1. pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L.2224 – 9 du code général des collectivités territoriales. L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation article R 1321 – 1 du code de la Santé publique devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.
2. pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau en application de l'article L. 1321 – 7 du Code de la Santé publique.
3. pour les autres bâtiments publics, l'obtention d'une déclaration d'utilité é publique au titre 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.

Ainsi que l'autorisation Préfectorale de distribuer de l'eau au public prise en application du Code de la Santé Publique et notamment de l'article L.1321 – 7.

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

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe ou, à défaut, elle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. Il est interdit de rejeter les eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales.

Adaptations mineures : l'extension des dispositifs d'assainissement autonomes est admise pour satisfaire aux augmentations des capacités d'accueil sur les espaces ou entités géographiques concernés par une réalisation de construction(s) nouvelle(s) ou une extension de constructions existantes.

Après autorisation par la commune en application à l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique, « tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doivent être préalablement autorisés par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel ».

Les eaux usées non domestiques doivent être, si nécessaire, soumises à un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

3. Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'insuffisance de ce réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou, éventuellement les aménagements nécessaires pour limiter les débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs et installations adaptés.

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

4. Assainissement :

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Des adaptations mineures pourront être éventuellement admises, après avis des services compétents, pour toute autre distribution.

ARTICLE A 5 **Superficie minimale des terrains constructibles**

NEANT.

ARTICLE A 6 **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les bâtiments doivent être implantés en retrait de 15 mètres à partir de l'alignement des voies publiques communales et en retrait de 35 mètres à partir de l'alignement des voies départementales existantes ou à créer, à l'exception :

- des bâtiments ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- des bâtiments agricoles ;
- des réseaux d'intérêt public ;
- de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension de bâtiments existants.

Cas des constructions confrontant la voie ferrée SNCF : les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 12 mètres de l'axe de la voie ferrée.

ARTICLE A 7 **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 4 m ($L=H/2$).

Toutefois des adaptations mineures peuvent être admises lors de travaux soumis à autorisation réalisés sur des constructions existantes.

ARTICLE A 8 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

NEANT

ARTICLE A 9 **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 30% de la surface des terrains.

Pour le cas de la construction de serres, le coefficient d'emprise au sol peut être porté à 0,60. Seules sont prise en compte pour ce calcul les serres réalisées en matériaux rigides et celles disposées sur soubassement non affouillable.

Les bâtiments et les serres ne devront pas par leur disposition ou leur forme faire obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE A 10 **Hauteur maximale des constructions**

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

La hauteur absolue ne peut excéder 10 mètres pour les habitations et pour les bâtiments d'exploitation agricole, 3 m pour les abris de jardins.

Des dérogations pourront être accordées pour des ouvrages techniques publics et mât hertzien.

Seront admises des différences de niveaux plus importantes entre les bâtiments voisins afin de permettre l'intégration architecturale des bâtiments dans le site.

ARTICLE A 11 **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les bâtiments doivent présenter un aspect architectural compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

1. Formes

a) Toitures : les toitures auront une pente de 30 % à 33 %, à l'exception des serres. Les souches de cheminées ne doivent pas être traitées dans un style étranger aux lieux avoisinants et ne doivent pas se situer en applique sur la façade.

Les tuyaux métalliques ou en fibro-ciment apparents sont interdits.
Les éléments producteurs d'énergie solaire ou photovoltaïque sont autorisés en toiture, mais devront s'insérer harmonieusement dans l'environnement du site.

Les toitures des abris de jardins et des constructions annexes devront avoir une pente d'au moins 10%.

b) Terrasses : les terrasses accessibles à l'étage devront s'intégrer au volume construit, les proportions seront relatives de leurs dimensions en façade.
Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

c) Ouvertures : les ouvertures auront une tendance verticale.

d) Ouvrages en saillie : les escaliers extérieurs de plus de 2,45 mètres de hauteur à la dernière marche, desservant l'étage, les balcons trop importants, les volumes à l'étage avec débord de plus de 1,00 mètre par rapport au nu de la façade sont interdits.

2. Matériaux

a) Façades : les enduits des façades seront teintés dans la masse.

Dans le cas d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie, après y avoir consulté le nuancier, et avant toute exécution.

Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé brossés avant la prise complète.

Dans le cas de reprise de maçonneries et de rejointoiement des maçonneries existantes, elles seront exécutées avec un mortier de chaux aérienne teintée, de même texture et de même couleur que les enduits existants.

En cas d'extension ou aménagement d'existants construits en pierres apparentes, l'application d'enduit teinté dans la masse doit être particulièrement soignée, en harmonie avec le reste de la construction et le milieu naturel.

Les faux matériaux de placage ou de vêtture, sur les murs de soutènement et sur les clôtures sont interdits.

Les bardages sont interdits, à l'exception des bâtiments d'élevage sous réserve que leur teinte soit en harmonie avec les lieux avoisinants et permettent leur plus grande discrétion dans le paysage.

b) Toitures : les toits seront obligatoirement recouverts de tuiles canal en terre cuite ou assimilée pour les bâtiments à usage d'habitation.

Toutefois, tout autre matériau s'y apparentant par la couleur et la texture sera admis pour ce qui concerne les constructions à destination agricole.

Dans le cas d'emploi de gouttières et descentes d'eau en zinc ou P.V.C., celles-ci doivent être peintes ou teintées dans les tons de la façade, ou bien on pourra leur préférer des éléments en terre cuite ou en cuivre s'ils s'harmonisent avec l'aspect final des façades.

3. Couleurs des façades :

Le blanc cru est interdit, ainsi que les couleurs criardes et/ou violentes. Nuancier(s) à consulter en Mairie.

4. Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration, en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Les murs pleins sur la totalité du périmètre de la parcelle d'assiette de la construction sont interdits.

Si la clôture est établie sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,20 mètre au dessus du sol et doit être surmonté d'un système non maçonné perméable à 80% (grillage à grosse maille carrée ou claire voie).

La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des impératifs de la sécurité routière et de la topographie, sans pouvoir excéder 1,80 mètre de hauteur.

La hauteur de clôture sur limites séparatives est fixée à 1,80 mètre maximum.

5. Annexes

Les annexes devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale. Les abris de jardin en bois et les structures légères sont autorisés.

6. Energie renouvelable

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

7. Prise en compte des risques inondations

Les bâtiments et les serres ne devront pas par leur disposition ou leur forme faire obstacle à l'écoulement des eaux. Les serres étanches ne sont pas admises.

ARTICLE A 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

ARTICLE A 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

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

Les abords des constructions doivent être plantés d'essences végétales en harmonie avec le site concerné.

Les autres espaces boisés sont soumis aux dispositions du Code forestier, notamment à l'article L. 311-1 (défrichements).

TITRE V : Dispositions applicables à la zone naturelle dite « Zone N »

Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone N

Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone N

Qualification de la zone N :

Constitue la zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, 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, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend les sous-secteurs :

- Nh correspondant à des habitations existantes sans lien avec l'activité agricole ;
- Ns correspondant à la station d'épuration existante ;
- Np correspondant au bassin de rétention de l'Agouille de la Mar ;
- Ne correspondant à une zone pouvant accueillir des constructions et des bâtiments publics.

Dans cette zone les utilisations du sol existantes, notamment les activités liées à l'exploitation agricole des sols, peuvent être maintenues et pérennisées.

ARTICLE N 1 Occupations et utilisations du sol interdites

De manière générale, sont interdites toutes les constructions autres que celles mentionnées à l'article 2 du présent chapitre.

Toute forme de cabanisation est interdite.

ARTICLE N 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

I - Sont autorisées pour l'ensemble de la zone :

1. les constructions nécessaires à des équipements collectifs, tels que la défense contre l'incendie et la protection contre les risques naturels ;
2. la modernisation des installations classées existantes sous réserve que les travaux entrepris aient pour objet de réduire quantitativement et qualitativement les nuisances émises ;
3. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement de la zone et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif de leur installation ;
4. les constructions liées aux activités forestières ;
5. les constructions nécessaires aux équipements de services publics ;
6. les constructions fermées uniquement sur 3 côtés et sans dalle pourraient être envisagées sous réserve des préconisations du SDAGE : Lorsque la réalisation d'un projet tel qu'il soit, conduit à la disparition d'une surface de zone humide ou à l'altération de sa biodiversité, il sera obligatoire dans le même bassin versant, soit de créer une zone humide équivalente sur le plan fonctionnel et de la biodiversité, soit de remettre en état une surface de zone humide existante, et ce à hauteur d'une valeur guide de l'ordre de 200 % de la surface perdue.
7. Les aménagements tels les pistes cyclables, voies vertes.
8. **Les abris et annexes de jardins dans la limite maximale de 15 m2 de surface de plancher par construction et de 3 mètres de hauteur, sans qu'il soit créé à cette occasion une unité de logement et qu'ils soient directement liés et nécessaires aux besoins de l'exploitant agricole.**

II – Dans le sous secteur Nh : sont autorisés la réfection ou l'extension mesurée des bâtiments existants sous réserve que cette extension ne conduise pas d'une part à augmenter la Surface de plancher de plus de 30% non renouvelable, et d'autre part à créer de nouveau logement. Les bâtiments annexes et les piscines sont autorisés.

III – Dans le sous secteur Ns : sont autorisés les équipements publics et notamment ceux liés à la station d'épuration.

IV – Dans le sous secteur Np : sont autorisés les aménagements et ouvrages liés à la prévention des risques d'inondation, ainsi que les éléments producteurs d'énergie renouvelable type panneau photovoltaïque ou solaire.

ARTICLE N 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit en justifiant d'une servitude ou d'un droit réel sur un fonds voisin au sens des dispositions du Code civil.

L'accès au terrain d'assiette de la construction doit satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, protection civile, etc).

Des aménagements particuliers pourront être imposés aux constructeurs et à leurs frais, sur ces accès privés s'ils ne répondent pas à l'intensité de la circulation prévue du fait de la construction.

ARTICLE N 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

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

1. pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L.2224 – 9 du code général des collectivités territoriales. L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation article R 1321 – 1 du code de la Santé publique devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.
2. pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau en application de l'article L. 1321 – 7 du Code de la Santé publique.
3. pour les autres bâtiments publics, l'obtention d'une déclaration d'utilité é

publique au titre 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.

Ainsi que l'autorisation Préfectorale de distribuer de l'eau au public prise en application du Code de la Santé Publique et notamment de l'article L.1321 – 7.

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

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif public d'assainissement de caractéristiques suffisantes ou, à défaut, elle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. Il est interdit de rejeter les eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales.

Après autorisation par la commune en application à l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique, « tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doivent être préalablement autorisés par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel ».

Les eaux usées non domestiques doivent être, si nécessaire, soumises à un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

3. Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'insuffisance de ce réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou, éventuellement les aménagements nécessaires pour limiter les débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs et installations adaptés.

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

ARTICLE N 5 Superficie minimale des terrains constructibles

NEANT.

ARTICLE N 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent être implantés en retrait de 15 mètres à partir de l'alignement des voies publiques communales et en retrait de 35 mètres à partir de l'alignement des voies départementales existantes ou à créer, à l'exception :

- des bâtiments ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures

- routières ;
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- des bâtiments agricoles ;
- des réseaux d'intérêt public ;
- de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension de bâtiments existants.

Cas des constructions confrontant la voie ferrée SNCF : les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 12 mètres de l'axe de la voie ferrée.

Les piscines sont admises en sous secteur Nh à condition d'être implantées à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques.

ARTICLE N 7 **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 4 m ($L=H/2$).

Toutefois des adaptations mineures peuvent être admises lors de travaux soumis à autorisation réalisés sur des bâtiments existants.

Les piscines sont admises en sous secteur Nh à condition d'être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives

ARTICLE N 8 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

NEANT

ARTICLE N 9 **Emprise au sol des constructions**

NEANT.

ARTICLE N 10 **Hauteur maximale des constructions**

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

La hauteur absolue ne peut excéder 8 mètres pour les habitations et 15 mètres pour les bâtiments d'exploitation agricole, 3 m pour les abris de jardins.

Seront admises des différences de niveaux plus importantes entre les bâtiments voisins afin de permettre l'intégration architecturale des bâtiments dans le site.

ARTICLE N 11 **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les bâtiments doivent présenter un aspect architectural compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

1. Formes

- a) **Toitures** : les toitures auront une pente de 30% à 33%.
Les tuyaux métalliques ou en fibro-ciment apparents sont interdits.

Les éléments producteurs d'énergie solaire ou photovoltaïque sont autorisés en toiture, mais devront s'insérer harmonieusement dans l'environnement du site.

Dans le sous-secteur Nh, les toitures des abris de jardins et des constructions annexes devront avoir une pente d'au moins 10%.

b) Terrasses : les terrasses accessibles à l'étage devront s'intégrer au volume construit, les proportions seront relatives de leurs dimensions en façade.
Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

c) Ouvertures : les ouvertures auront une tendance verticale, des proportions relatives de leurs dimensions.
Les ouvertures permettant l'accès des véhicules utilitaires auront des proportions ne pouvant dépasser en surface plus de un tiers de la longueur de la plus grande façade.

d) Ouvrages en saillie : les balcons trop importants, les volumes à l'étage avec débord de plus de 1,00 mètre par rapport au nu de la façade sont interdits.

2. Matériaux

a) Façades : les enduits des façades seront teintés dans la masse.

Dans le cas d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie, après y avoir consulté le nuancier, et avant toute exécution.

Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé brossés avant la prise complète.

Dans le cas de reprise de maçonneries et de rejointoiement des maçonneries existantes, elles seront exécutées avec un mortier de chaux aérienne teintée, de même texture et de même couleur que les enduits existants.

En cas d'extension ou aménagement d'existants construits en pierres apparentes, l'application d'enduit teinté dans la masse doit être particulièrement soignée, en harmonie avec le reste de la construction et le milieu naturel.

Les faux matériaux de placage ou de vêtue, sur les murs de soutènement et sur les clôtures sont interdits.

Les bardages sont interdits, à l'exception des bâtiments d'élevage sous réserve que leur teinte soit en harmonie avec les lieux avoisinants et permettent leur plus grande discrétion dans le paysage.

b) Toitures : les toits seront obligatoirement recouverts de tuiles canal pour les bâtiments à usage d'habitation.

Toutefois, tout autre matériau s'y apparentant par la couleur et la texture sera admis pour ce qui concerne les bâtiments à destination agricole.

Dans le cas d'emploi de gouttières et descentes d'eau en zinc ou P.V.C., celles-ci doivent être peintes ou teintées dans les tons de la façade, ou bien on pourra leur préférer des éléments en terre cuite ou en cuivre s'ils s'harmonisent avec l'aspect final des façades.

3. Couleurs des façades :

Le blanc cru est interdit, ainsi que les couleurs criardes et/ou violentes. Nuancier(s) à consulter en Mairie.

4. Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration, en application des articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les murs pleins sur la totalité du périmètre de la parcelle d'assiette de la construction sont interdits.

Si la clôture est établie sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,20 mètre au dessus du sol et doit être surmonté d'un système non maçonné perméable à 80% (grillage à grosse maille carrée ou claire voie).

La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des impératifs de la sécurité routière et de la topographie, sans pouvoir excéder 1,80 mètre de hauteur.

La hauteur de clôture sur limites séparatives est fixée à 1,80 mètre maximum.

5. Annexes

Dans le sous-secteur Nh, les annexes devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale. Les abris de jardin en bois et les structures légères sont autorisés.

6 Energie renouvelable

Les pentes de toits peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10

ARTICLE N 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

ARTICLE N 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Les abords des bâtiments doivent être plantés d'essences végétales en harmonie avec le site concerné.