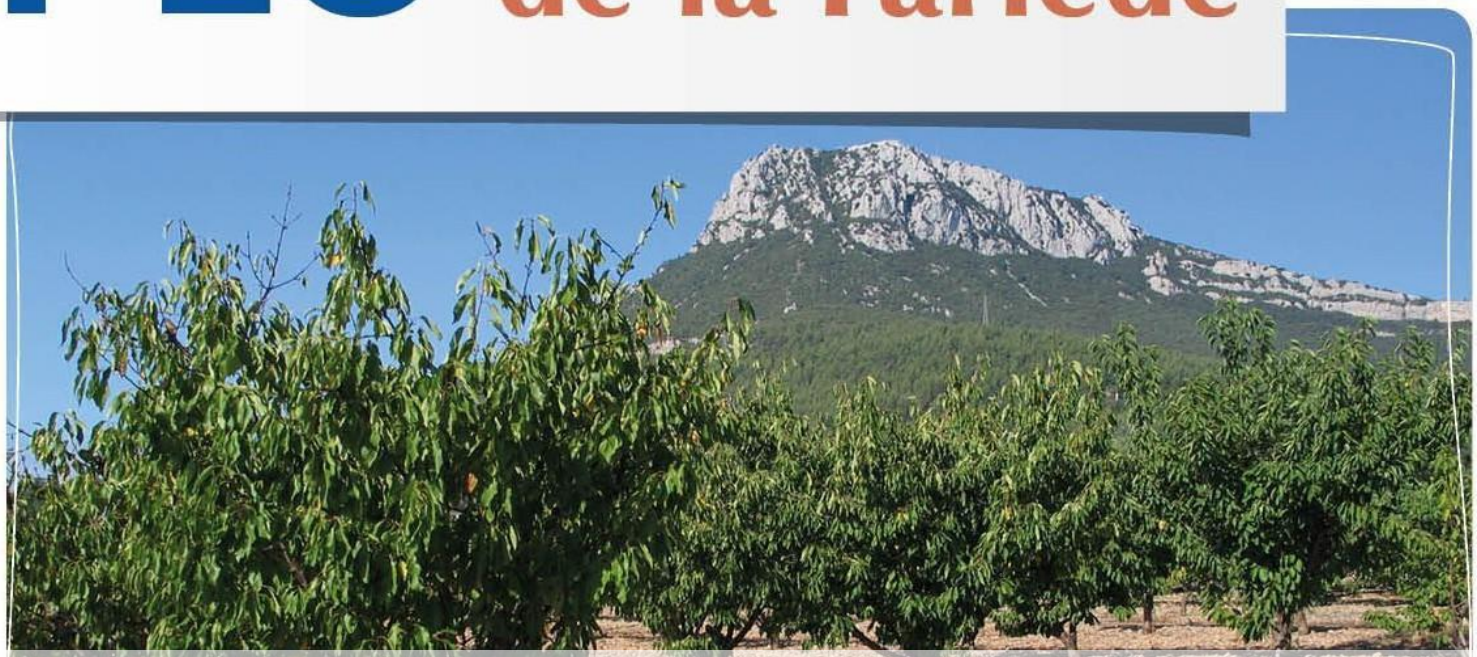
aur

LA FARLÈDE

5.

Règlement

PLU Plan Local d'Urbanisme de la Farlède



PLU approuvé le 12.04.2013
Révision n°1 du PLU prescrite le 14.04.2015
Révision n°1 du PLU arrêtée le 19.12.2019
Révision n°1 du PLU approuvée le 01.06.2021

Modification n°1 du PLU révisé approuvée le 14.05.2024

HABITAT / DÉPLACEMENTS / AMÉNAGEMENT / ÉCONOMIE / ENVIRONNEMENT / PATRIMOINE

SOMMAIRE

Titre 1 : Dispositions introductives 5

Titre 2 : Dispositions générales 9

Chapitre 1 : Rappel des règles générales applicables 11

Chapitre 2 : Dispositions réglementaires communes à toutes les zones 13

Chapitre 3 : Exposition aux risques et aux nuisances 23

Chapitre 4 : Dispositions relatives au patrimoine et a l'environnement 27

Titre 3 : Dispositions particulières aux zones urbaines 35

Chapitre 1 : Zone UA 37

Chapitre 2 : Zone UB 45

Chapitre 3 : Zone UC 53

Chapitre 4 : Zone UE 61

Chapitre 5 : Zone US 67

Titre 4 : Dispositions particulières aux zones à urbaniser 71

Chapitre 1 : Zone 1AU 73

Chapitre 2 : Zone 1AUE 81

Chapitre 3 : Zone 2AU 87

Chapitre 4 : Zone 2AUE 91

Titre 5 : Dispositions particulières aux zones agricoles 95

Chapitre 1 : Zone A 97

Titre 6 : Dispositions particulières aux zones naturelles 103

Chapitre 1 : Zone N 105

Titre 7 : Lexique 111

Titre 8 : Annexes 119

Annexe 1 : Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité 121

Annexe 2 : Patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme – fiches 123

Annexe 3 : Vues remarquables protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme – fiches 127

Annexe 4 : Illustration des différents dispositifs de clôtures 131

1 Dispositions introductives

ARTICLE DI 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire communal de La Farlède.

Le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan. Il définit les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre des autres législations et réglementations.

ARTICLE DI 2 – CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

1. **Les zones urbaines**, dites zones **U** :
   - la zone Urbaine du centre ancien **UA**, comprenant deux secteurs **UAh** et **UAr** ;
   - la zone Urbaine **UB** correspondant aux extensions denses et moins denses, comprenant le secteur **UBc** (secteur de commerces et services) ;
   - la zone Urbaine **UC**, comprenant le secteur **UCa** ;
   - la zone Urbaine Economique **UE**, comprenant cinq secteurs **UEa**, **UEb**, **UEc**, **UEd** et **UEh** ;
   - la zone Urbaine d'équipements **US**.

2. **Les zones à urbaniser**, dites zones A**U** :
   - la zone **1AU** à vocation résidentielle comprenant trois secteurs **1AUa**, **1AUb** et **1AUs** ;
   - la zone **1AUE** à vocation économique ;
   - la zone **2AU** comprenant un secteur **2AUS** ;
   - la zone **2AUE** à vocation économique.

3. **Les zones agricoles**, dites zones **A :**
   - la zone **A** identifiant les espaces agricoles, comprenant le secteur **Aa** protégé pour son intérêt paysager.

4. **Les zones naturelles**, dites zones **N** :
   - la zone **N** représentant les espaces naturels et à préserver, comprenant les secteurs **NL** et **Npr**.

Les documents graphiques comportent également :

- les **Emplacements réservés** destinés aux infrastructures et superstructures d'intérêt général, et aux espaces publics ;
- les **Espaces Boisés Classés (EBC)** à conserver, à protéger ou à créer, définis au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- les **protections patrimoniales et paysagères** au titre des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les **bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination** en zones agricole et naturelle ;
- les **Périmètres de Mixité Sociale et emplacements réservés de Mixité Sociale** ;
- les **linéaires commerciaux** à préserver ;
- les périmètres des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** ;
- les périmètres des secteurs concernés par un risque naturel (inondation, géologique), pour information.

2 Dispositions générales

CHAPITRE 1 : RAPPEL DES REGLES GENERALES APPLICABLES

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent, en outre, être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.

ARTICLE DG1 1 - ADAPTATIONS

Conformément au Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE DG1 2 – REGLES APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

La destination d'**équipements d'intérêt collectif et services publics** recouvre :

- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées ;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
- les établissements d'enseignement ;
- les établissements de santé ;
- les établissements d'action sociale ;
- les salles d'art et de spectacles ;
- les équipements sportifs ;
- les autres constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et services publics recevant du public.

Relèvent notamment de cette catégorie les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...) ;

Compte tenu de leurs spécificités (concours architecturaux, règlementation spécifique liée aux Établissements Recevant du Public, sécurisation des lieux…), les dispositions réglementaires particulières des articles 4 à 9 des zones U, AU, A et N ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Nonobstant les règles applicables dans chacune des zones, sont autorisés :

- la construction et la maintenance d'ouvrages électriques nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Électricité ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés ;
- les constructions, installations, liés ou nécessaires à l'exploitation de l'infrastructure autoroutière, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui leurs sont liés ;
- les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilés y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Dans le cas des canalisations de gaz, il est rappelé que celles-ci valent servitudes d'utilité publique (SUP I3). Le plan et la liste des SUP sont annexées au PLU. Les règles des SUP s'appliquent en complément de celles du PLU. Ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.

Ces servitudes mentionnent notamment :

- les interdictions et les règles d'implantation associées à la servitude d'implantation et de passage I3 de la canalisation ;
- les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1 et les modalités de l'analyse comptabilité ;
- l'obligation d'informer GRT gaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones des ouvrages ;
- la règlementation anti-endommagement en vigueur consultable sur le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclarations d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

ARTICLE DG1 3 – RECONSTRUCTION DES BATIMENTS DETRUITS, DEMOLIS OU SINISTRES

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, sauf dispositions contraires du PLU ou d'un Plan de Prévention des Risques.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial le justifie et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment est autorisée sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, excepté dans les cas suivants :

- lorsque le bâtiment a été détruit par un évènement lié à un risque naturel de grande ampleur ;
- lorsque le bâtiment est situé dans une zone de risque fort d'un Plan de Prévention des Risques.

ARTICLE DG1 4 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS EXISTANTS

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement, le permis de construire pour le modifier ne peut être accordé que pour des travaux de réhabilitation ou d'extension qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou sont sans objet à leur égard.

Les pourcentages d'emprises au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle définie dans le règlement propre à chacune des zones.

ARTICLE DG1 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS ET DIVISIONS

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf dans le secteur UCa.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUTES LES ZONES

ARTICLE DG2 1 – REGLES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES (ARTICLES 1 A 3 DE CHAQUE ZONE)

1.1- Dispositions communes aux articles 1 et 2 de toutes les zones : Règles relatives aux occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières

Les règles des articles 1 et 2 s'appliquent conformément aux articles L.152-1, L.152-4 et L.152-5 du Code de l'Urbanisme, en vigueur au 1er janvier 2016.

Les destinations de constructions se déclinent en sous destinations de la façon suivante :

- Destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- Destination " habitation " : logement, hébergement ;
- Destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- Destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

1.2- Dispositions communes à l'article 3 : Règles relatives à la mixité sociale et fonctionnelle

a/ Périmètres de mixité sociale (dispositifs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme)

Dans les zones UA, UB et UC et leurs secteurs identifiés sur les documents graphiques (plan 4A1), excepté pour les terrains concernés par les emplacements réservés de mixité sociale définies au point suivant, tout programme de logements supérieur ou égal à 600 m² de surface de plancher taxable, il est exigé que 40 % au minimum des logements créés soient des logements sociaux.

Dans les zones 1AU et le secteur 1AUa identifiés sur les documents graphiques (plan 4A1), pour toutes les opérations d'aménagement comportant 3 logements ou plus, il est exigé que 50 % au minimum des logements créés soient des logements sociaux.

Dans le secteur 1AUb, pour toutes les opérations d'aménagement comportant 3 logements ou plus, il est exigé que 75 % au minimum des logements créés soient des logements sociaux.

Pour le calcul du nombre de logements sociaux exigé, il convient d'arrondir à l'entier supérieur dès la première décimale.

Cette disposition ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après destruction par sinistre.

b/ Emplacements réservés de mixité sociale (dispositifs de mixité sociale au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme)

Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et un numéro. La mise en œuvre de la servitude prévue à l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme s'applique pour les constructions neuves. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes ne sont pas concernés par ce dispositif.

La constructibilité sur ces terrains est liée à la réalisation des programmes de logements tels que définis ci-après. Ces opérations de logements peuvent être réalisées par le propriétaire du terrain ou par un tiers à qui le terrain aura été cédé. Un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires des terrains concernés par la mise en œuvre de cette servitude. Le bénéficiaire est alors la commune.

Liste des emplacements réservés pour la mixité sociale

N° de la servitude	Localisation	Programme de logements	Superficie	Nombre minimum de logements sociaux estimés
MS-01	Chemin du Partégal Parcelle BH 96	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 100% de la surface de plancher (30% PLAI, 70% PLUS)	6 900 m²	60
MS-02	Rue du Grand Vallat Parcelles AZ 255,256,257,258 et 259	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 100% de la surface de plancher (30% PLAI, 70% PLUS)	9 700 m²	50

c/ Préservation de la diversité commerciale : linéaire commercial

Le long du linéaire commercial figuré sur les documents graphiques du zonage, la transformation des surfaces de commerce, d'artisanat et de restauration et de service d'intérêt collectif des locaux existants en rez-de-chaussée sur rue en une autre de ces sous-destinations est interdite.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de la construction y compris les locaux de stockage des déchets ménagers.

ARTICLE DG2 2 – REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES (ARTICLES 4 A 7 DE CHAQUE ZONE)

2.1- Dispositions communes à l'article 4 de toutes les zones : Volumétrie et implantation des constructions

a/ Modalités d'application des règles de l'article 4-1 relatives à l'emprise au sol

- **Dans la zone UC (excepté le secteur UCa) et les zones 2AU, 2AUE, A et N**, et leurs secteurs, l'emprise au sol réglementée à l'article 4 est définie conformément aux dispositions de l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme :

  L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

- **Dans les autres zones urbaines (y compris le secteur UCa) et à urbaniser**, l'emprise au sol réglementée à l'article 4 de chacune des zones se calcule de la façon suivante :

  L'emprise au sol correspond à la projection verticale des constructions couvertes au sol, exception faite de certains éléments de modénatures ou architecturaux : balcons en saillies limités à 80 cm, pergolas ajourée, débords de toitures limités à 40 cm et marquises.
  Exemples de constructions dont l'emprise au sol est comptabilisée : maison, immeuble, abri de jardin, local technique de piscine, pool-house, place de stationnement couverte, terrasse couverte…
  Exemples de constructions dont l'emprise au sol n'est pas comptabilisée : piscines et leurs plages, terrasses non couvertes, dallage (bétonné, pavé autobloquants, carrelage…), marquise, débord de toitures limités à 40 cm, balcons en saillies limités à 80 cm…

b/ Modalités d'application des règles de l'article 4-2 relatives à la hauteur des constructions

Modalités de calcul de la hauteur

La hauteur maximale des constructions est mesurée :
- du point le plus bas de chaque façade, établi par rapport au niveau du sol naturel ou au niveau du sol excavé dans le cas de déblais,
- jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale :
- les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, gaines de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques…) et les rampes d'accès dans la limite de 2 mètres de hauteur, sous réserve de leur intégration dans l'environnement ;
- les sous-sols situés intégralement sous le niveau du sol naturel avant travaux.

Conditions spécifiques dans le cas de terrains en pente

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.
Dans le cas de terrains en pente, la hauteur maximale des excavations ne peut excéder 2 mètres, de façon à éviter les terrassements excessifs.

Application de la règle

Les hauteurs maximales indiquées dans chaque zone s'appliquent aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions ou surélévations de constructions existantes.
La hauteur maximale dans le cas d'une toiture végétalisée peut être majorée de 1 mètre par rapport à la règle édictée dans chacune des zones afin de prendre en compte les impératifs techniques d'isolation et/ou de végétalisation de la toiture.

c/ Modalités d'application des règles des articles 4-3 à 4-5 relatives à l'implantation (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives et aux implantations sur une même propriété)

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'article 4-3 des dispositions particulières à chaque zone concerne les limites qui séparent un terrain d'une voie (publique ou privée ouverte à la circulation publique) ou d'une emprise publique.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est indiqué aux documents graphiques, les conditions d'implantation s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

Les règles fixées à l'Article 4-3 propre à chacune des zones ne s'appliquent pas :
- aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum) ;
- aux terrasses de plain-pied ;
- aux clôtures et murs de soutènement ;
- aux balcons en saillies dans la limite de 80 cm (160cm en zone UC) ;
- aux ombrières et pergolas ;
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur ;
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

Cas des voies classées à grande circulation

En dehors des espaces urbanisés de la commune, et *sauf dispositions contraires du PLU*, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Conformément au décret n°2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation et du décret n°2010-578 du 31 mai 2010 modifiant son annexe, les voies concernées totalement ou partiellement par cette marge de recul sont les suivantes :
- A 57 : marge de recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe.
- RD97 : marge de recul de 75 mètres de part et d'autre de l'axe.

Ces interdictions ne s'appliquent pas :
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et entre les constructions sur une même unité foncière

Les articles 4-3 et 4-4 des dispositions particulières propres à chaque zone ne s'appliquent pas :
- aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum) ;
- aux terrasses de plain-pied ;
- aux clôtures et murs de soutènement ;
- aux balcons en saillies dans la limite de 80 cm ;
- aux ombrières et pergolas ;
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur en cas de réhabilitation ;
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

2.2- Dispositions communes à l'article 5 de toutes les zones : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a/ Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.

Les constructions et aménagements extérieurs devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Est interdit l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc. Sont également interdites les constructions en matériaux légers donnant un aspect de constructions provisoires (de types abris de jardins préfabriqués…).

b/ Implantation et murs de soutènement

L'implantation de la construction doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassements extérieurs.

Le projet doit s'insérer dans la pente avec des talutages minimum, en s'appuyant sur les terrasses existantes ou en modelant des terrasses soutenues par des murs (en pierre ou enduit ton pierre). La hauteur des murs de soutènement est limitée à 2,00mètres pour les murs en pierre et 1,50 mètre pour les autres murs et la largeur de terrain entre deux murs de soutènement doit être au moins égale à 1,50 mètre. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.

Les talus doivent être traités en pente douce.

c/ Clôtures

Les clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant et être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel. Les clôtures et portails doivent être de forme simple et de style homogène. Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).

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

Les clôtures maçonnées, lorsqu'elles sont autorisées, seront en pierre ou enduits de finition fine (lissé, gratté ou glacé), de teinte proche de la pierre naturelle, des deux côtés (couronnement de forme simple arrondi en maçonnerie).

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

A proximité immédiate des opérations d'ensemble, des clôtures différentes, que celles prévues dans les dispositions propres à chaque zone, pourraient être autorisées sous réserve de leur intégration architecturale et urbanistique.

d/ Dispositifs en saillies – éléments techniques

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades de rue et doivent être traitées en harmonie avec la façade sur laquelle elles se situent (couleurs…).

Les climatiseurs ne devront pas être visibles des voies et emprises publiques (disposition sur une façade non visible, intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural en allège au nu de la façade).

Les gaines d'aération et d'évacuation sont interdites sur les façades visibles des voies et emprises publiques.

Les éléments de superstructure ne doivent pas dépasser 2 mètres. Leur organisation architecturale doit être étudiée en harmonie avec l'architecture du projet et leur intégration dans l'environnement.

Les citernes (gaz, mazout…), récupérateurs d'eau de pluie et installations similaires seront enterrés. En cas d'impossibilité technique, ils seront implantés de façon à ne pas être visibles du domaine public et voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone…) seront intégrés dans la façade ou la clôture : ils seront soit encastrés dans la façade ou la clôture maçonnée et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie, soit habillés d'un volet de teinte grise et intégrés à la haie le cas échéant.

Les emplacements réservés aux containers de collecte sélective, s'ils ne sont pas intégrés au bâtiment, seront dissimulés de la vue depuis l'espace public.

2.3- Dispositions communes à l'article 6 de toutes les zones : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a/ Dispositions générales

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants et R.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages et les aménagements réalisés dans les éléments du patrimoine paysager repérés au plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme sont soumis à des conditions spécifiques énoncées dans les dispositions générales du présent règlement (Chapitre 4 du Titre 2).

Les remblais et exhaussements avec des déblais de construction sont formellement interdits, y compris pour le nivellement des accès.

Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées.

Les espaces traités en restanques devront épouser la pente du terrain. Les murs seront séparés par des terrasses paysagées d'au moins 1,5 mètre de largeur.

L'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès utilisant des matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales seront privilégiés.

b/ Coefficient d'espaces verts de pleine terre : définition et modalités de calculs

Les espaces pour lesquels sont définis des coefficients sont des espaces verts en pleine terre, à l'exclusion des cas énumérés ci-dessous :

Modulation du coefficient d'espaces verts de pleine de terre dans les zones UB et UC et 1AU :

- Peuvent être comptabilisés à 50% en espace vert de pleine terre les surfaces incorporant des structures alvéolées remplies de terre, non couvertes, pouvant être enherbées et recevoir le passage ou le stationnement de véhicules. Ces structures laissent filtrer les eaux de pluie par les alvéoles et ne sont dès lors pas totalement comptabilisées comme surfaces minéralisées.
- Peuvent être comptabilisés à 30% en espace vert de pleine terre les terrasses, non couvertes, perméable pour l'air et l'eau et laissant filtrer les eaux de pluie (terrasse bois sans dalle béton …).
- Peuvent être comptabilisés à 50% en espace vert de pleine terre les surfaces de toitures végétalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.
- Peuvent être comptabilisés à 70% en espace vert de pleine terre les surfaces d'espaces verts sur dalle présentant une épaisseur de terre végétale d'au moins 80 cm.

2.4- Dispositions communes à l'article 7 de toutes les zones : Stationnement

a/ Dispositions générales

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

Le stationnement est interdit sur les voies d'accès et de desserte.

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à :
- tout projet de construction ;
- toute modification d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis ;
- tout changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.

b/ Calcul du nombre de places de stationnement

Lorsqu'un projet de construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places de stationnement s'effectue au prorata de chaque destination.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir à l'entier supérieur dès la première décimale.

c/ Conditions de superficie et d'accès du stationnement

Stationnements des véhicules motorisés

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est, à titre indicatif, de 12,5 m² non compris les dégagements.

Tout projet nécessitant la création d'aire de stationnement devra obligatoirement manœuvrer sur l'unité foncière concernée de façon que l'entrée et la sortie se fasse préférentiellement en marche avant afin d'assurer une meilleure sécurité publique.

Stationnements deux roues (vélos ou motocyclettes)

L'espace destiné au stationnement des deux roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. Il est recommandé que chaque espace destiné aux deux roues puisse disposer de dispositifs permettant de les attacher avec un système de sécurité.

A titre indicatif, la surface d'un emplacement est de 1,5 m².

ARTICLE DG2 3 – REGLES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX (ARTICLES 8 ET 9 DE CHAQUE ZONE)

3.1- Dispositions communes à l'article 8 de toutes les zones : Desserte par les voies publiques ou privées

a/ Dispositions générales

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des voies et accès doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

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

b/ Desserte

Les voies de desserte doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères en fonction des besoins des services de collecte et de nettoiement et permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Il convient d'éviter les impasses. Le cas échéant, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

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

Toute opération d'aménagement d'ensemble réalise un dispositif piétonnier aux abords des voies publiques et ouvertes à la circulation automobile.

c/ Accès

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

En dehors de l'agglomération, toute création d'accès nouveau sur les routes départementales est interdite, sauf s'il s'agit d'un regroupement d'accès existants.

3.2- Dispositions communes à l'article 8 de toutes les zones : Desserte par les réseaux

a/ Dispositions générales

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

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

b/ Dispositions relatives à l'adduction d'eau potable

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable de capacité suffisante et respectant la réglementation en vigueur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions et travaux réalisés sur des constructions existantes, dès lors que ces dernières sont conformes aux normes en vigueur et à la condition que les extensions et travaux projetés ne génèrent pas de besoin supplémentaire par rapport à l'usage initial.

c/ Dispositions relatives à la gestion des eaux usées

Sauf dispositions contraires, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

Vidange des piscines : Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées et épurées dans les filières habituelles ; les eaux de vidanges des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées, après neutralisation des produits de traitement. Elles peuvent être rejetées dans le milieu naturel après neutralisation des produits de traitement en l'absence de réseau pluvial.

d/ Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales

Dispositifs de valorisation des eaux pluviales

Sauf raisons techniques explicitement démontrées, la réalisation d'un dispositif de récupération et de valorisation des eaux pluviales est souhaitée pour les nouveaux bâtiments, qu'il soit pour un usage interne (à condition de mettre en place un réseau secondaire, séparé en tout point du réseau primaire d'adduction d'eau potable) ou externe au réseau d'eau domestique des constructions.

Dans tous les cas, les eaux de récupération ne devront pas être envoyées dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des espaces imperméabilisés seront conduites dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traités sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes…). Excepté en zone UA et ses secteurs, en aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées ou directement sur les voies publiques.

Excepté en zone UA et ses secteurs, en l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau collecteur, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à ses riverains et comprendre les dispositifs de sécurité et sanitaires adéquats lorsque l'eau est stockée en surface.

Dimensionnement

Excepté en zone UA, la capacité de rétention est calculée selon la formule suivante à défaut d'études spécifiques :

Volume V = 100 L x nombre de m^2 imperméabilisés.

Toutes les opérations de constructions ou d'aménagement dans les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation doivent comprendre des bassins de rétention ou autres dispositifs adaptés permettant de traiter les eaux pluviales dans leur emprise.

Réalisation

L'aménagement de rétention des eaux pluviales devra comporter :

- un système de collecte des eaux de pluie (gouttières, collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles, …) ;
- un ou plusieurs ouvrages de rétention/infiltration, dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière ;
- un dispositif d'évacuation par déversement dans les fossés ou réseaux pluviaux, d'infiltration, ou d'épandage sur la parcelle ; la solution adoptée est liée aux caractéristiques locales et à l'importance des débits de rejet.

La conception de ces dispositifs sera du ressort du maître d'ouvrage, qui sera tenu à une obligation de résultat, et sera responsable du fonctionnement des ouvrages.

Déversement - Raccordement

Le débit de fuite du réservoir de rétention qui est dirigé vers un système d'infiltration ou le réseau d'eaux pluviales sera conforme à la doctrine MISEN (MISSION INTERSERVICES DE L'EAU ET DE LA NATURE).

Voiries et espaces de stationnement

Les eaux de ruissellement des voiries doivent être dirigées vers des dispositifs de dessablage/ déshuilage avant tout rejet dans les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Les parcs et aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être imperméabilisés.

La réalisation de puisards ou de dispositifs de rétention est obligatoire pour tout projet entraînant la réalisation de plus de 500 m² de surface de voirie, espace public ou commun ou aire de stationnement imperméable.

e/ Dispositions relatives au raccordement électrique

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

Pour toute construction ou installation nouvelle le requérant, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique démontrée, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

f/ Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

CHAPITRE 3 : EXPOSITION AUX RISQUES ET AUX NUISANCES

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

ARTICLE DG3 1 – RISQUE INONDATION – PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATION (PPRi)

Le Plan de Prévention des Risques Inondations de la vallée du Gapeau a été prescrit par arrêté préfectoral du 26 novembre 2014. L'arrêté préfectoral du 30 mai 2016 rend immédiatement opposables certaines dispositions du projet de PPRi sur la commune. L'arrêté préfectoral du 25 octobre 2017 proroge le délai d'approbation du PPRi sur la commune jusqu'au 26 mai 2019.

Un report indicatif sur les documents de zonage du PLU expose les secteurs concernés par les aléas faible, moyen et fort du PPRi. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres et règles opposables.

Lorsqu'un terrain est situé dans l'une des zones à risque, les dispositions les plus restrictives entre le PLU et le PPRi s'appliquent. Le PPRi constitue une servitude d'utilité publique annexée au PLU.

En complément de ces éléments, M. Le préfet du Var a adressé à la commune le 13 mars 2019, un porter à connaissance présentant les études hydrauliques réalisées dans le cadre de la procédure de la réalisation du PPRi.

Un tel porter à connaissance est joint en annexe du présent PLU.

ARTICLE DG3 2 – ALEA RUISSELLEMENT (EN COMPLEMENT DES DISPOSITIONS DU PPRI)

Afin de prendre en compte le ruissellement, en sus des règles définies dans chacune des zones, les constructions devront respecter un recul minimal de :

- 5 mètres des berges du Gapeau dans les zones urbaines et à urbaniser ;
- 10 mètres des berges du Gapeau dans les zones agricoles et naturelles ;
- 3 mètres de l'axe des autres canaux et fossés identifiés sur les documents graphiques.

Tout aménagement, ouvrages de franchissement ou travaux de comblement des cours d'eau et vallons (ex : réseaux, passerelle, remblaiement...) qui entraînerait tout risque d'embâcle ou d'inondation est interdit. Les droits et obligations liés aux cours d'eau sont encadrés par la règlementation.

Les dispositions les plus restrictives entre celle énoncées ci-dessus et celles du PPRi s'appliquent.

ARTICLE DG3 3 – PLAN DE PREVENTION DES RISQUES DE MOUVEMENT DE TERRAIN (PPRmt)

Un Plan d'Exposition aux Risques naturels (PER), valant Plan de Prévention des Risques, a été institué, par arrêté préfectoral en date du 11 janvier 1989, sur la commune de La Farlède.

Un report indicatif sur les documents de zonage du PLU expose les secteurs concernés. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres et règles opposables.

Lorsqu'un terrain est situé dans l'une des zones à risque, les dispositions les plus restrictives entre le PLU et le PPRmt s'appliquent. Le PPRmt constitue une servitude d'utilité publique annexée au PLU.

ARTICLE DG3 4 – ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

La commune de La Farlède est concernée par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, en particulier dans les secteurs où ont été recensées des formations argileuses et marneuses.

Selon la carte d'aléa retrait et gonflement d'argiles, la quasi-totalité de la commune est concernée par un aléa faible, hormis quelques terrains plus riches en argile au piedmont du Coudon où l'aléa est moyen.

Des dispositions constructives et de gestion sont à intégrer pour assurer la sécurité d'un bien nouveau ou l'intégrité d'un bien existant. En fonction de l'aléa et de la situation du terrain, la réalisation d'une étude géotechnique est recommandée.

Ces dispositions et la carte des retraits-gonflements des argiles sont annexées au présent PLU.

ARTICLE DG3 5 – PRISE EN COMPTE DE LA SISMICITE DANS LA CONSTRUCTION

L'intégralité du territoire de La Farlède étant située dans une zone de sismicité (de niveau faible 2), sont applicables :

- les dispositions du décret du 22 octobre 2010, n°2010-1254 et 2010-1255 ;
- les arrêtés du 22 octobre 2010 et du 24 janvier 2011 relatif à la nouvelle réglementation parasismique entrée en vigueur au 01 mai 2011.

L'arrêté du 22 Octobre 2010 fixe notamment les règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal », en application de l'article R.563-5 du code de l'environnement.
Les bâtiments situés en zone de sismicité 2 doivent répondre à de nouvelles normes :

	I	II		III	IV
Zone 1	aucune exigence				
Zone 2				Eurocode 8 [3] a_{gr}=0,7 m/s²	
Zone 3		PS-MI [1]	Eurocode 8 [3] a_{gr}=1,1 m/s²	Eurocode 8 [3] a_{gr}=1,1 m/s²	
Zone 4		PS-MI [1]	Eurocode 8 [3] a_{gr}=1,6 m/s²	Eurocode 8 [3] a_{gr}=1,6 m/s²	
Zone 5		CP-MI [2]	Eurocode 8 [3] a_{gr}=3 m/s²	Eurocode 8 [3] a_{gr}=3 m/s²	

La conception des structures selon **l'EuroCode 8** correspond aux règles de construction parasismique harmonisées à l'échelle européenne. Les objectifs du dimensionnement parasismique sont la sécurité des personnes ainsi que la limitation des dommages causés par un séisme.

ARTICLE DG3 6 – RISQUE D'INCENDIE DE FORET

Le risque d'incendie de forêt lié aux massifs forestiers de La Farlède ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques.

Néanmoins, des **Obligations Légales de Débroussaillement** (OLD), définies par l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillement obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var), s'appliquent aux zones suivantes :

- les bois, forêts, plantations, reboisements, landes, maquis et garrigues ;
- ainsi que sur tous les terrains qui sont situés à moins de 200 mètres de ces formations, y compris les voies qui les traversent.

La présence d'espaces boisés classés dans le PLU ne fait pas obstacle à ces obligations.

Ces arrêtés sont joints en annexe du présent PLU.

ARTICLE DG3 7 – CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

Le territoire de la commune est traversé par le gazoduc DN250 "Le Val-La Crau".

Concernant le gazoduc et l'oléoduc, les risques relèvent de 2 scénarios : une perte de confinement de la canalisation au travers d'une fissure ou d'une corrosion sur un tube ou avec rupture franche à la suite d'une agression externe.

Trois niveaux de danger sont identifiés : zones de dangers très graves (ELS), zones de dangers graves (PEL) et zones de danger significatif (IRE). Les zones de dangers portent sur les terrains situés à proximité de la canalisation jusqu'aux distances figurant dans le tableau suivant :

Tableau de synthèse des ouvrages présents sur la commune (source CGRT-Gaz)

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)	(1) Zone de dangers très graves Distance (m) (ELS)	(1) Zone de dangers graves Distance (m) (PEL)	(1) Zone de dangers significatifs Distance (m) (IRE)
LE VAL LA CRAU	250	67.7	55	80	105

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

(1) Zones de dangers définies dans la circulaire 2006-55 ou BSEI n°06-254

La cartographie du tracé de cette canalisation et les recommandations sont annexées au PLU.

Cette canalisation fait également l'objet d'une servitude d'utilité publique qui s'applique nonobstant les dispositions d'urbanisme du PLU. La servitude est annexée au PLU.

ARTICLE DG3 8 – ISOLEMENT ACOUSTIQUE LE LONG DES VOIES BRUYANTES

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

Les voies suivantes sont identifiées comme génératrices de nuisances sonores existantes sur la commune :

- la voie ferrée – ligne SNCF, classée en catégorie 1 ;
- l'A 57, classée en catégorie 2 ;
- la voie ferrée – ligne SNCF, classée en catégorie 2 ;
- la RD 97, classée en catégories 3 ou 4 selon les tronçons ;
- les RD 67 et RD 554, classées en catégorie 4.

Autour de ces voies, des mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs seront respectées. Les secteurs affectés par ces voies bruyantes sont les suivants :

- catégorie 1 : 300 mètres mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- catégorie 2 : 250 mètres mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- catégorie 3 : 100 mètres mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- catégorie 4 : 30 mètres mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

Ces arrêtés préfectoraux ainsi que la cartographie des zones de bruit correspondantes, sont annexés au présent Plan Local d'Urbanisme.

La commune a approuvé un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PBBE) de 1ère échéance le 7 avril 2016 et de 2ème échéance le 14 avril 2017. Ces documents sont disponibles en mairie et consultables sur le site internet de la commune www.lafarlede.fr.

ARTICLE DG3 9 – NUISANCES ISSUES DU TRAITEMENT DES DECHETS

Une politique de recyclage, de collecte et de traitement des déchets est mise en place dans la commune.

Les règles de collecte et de dépôt en déchetterie sont éditées par la Communauté de Communes.

A l'occasion de toute opération d'aménagement d'ensemble, dans les secteurs de ramassage en porte à porte, un local de rangement/stockage des containers à ordures adapté à la collecte des déchets ménagers et au tri sélectif ou un emplacement intégré à la clôture devra être créé. Les emplacements réservés aux containers devront être dimensionnés en fonction des besoins de la construction.

ARTICLE DG3 10 – DEFENSE CONTRE L'INCENDIE

Le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RD DECI) a été approuvé par M. Le préfet du Var le 8 février 2017.

Clef de voûte de la nouvelle réglementation de la Défense Extérieure Contre l'Incendie, il définit notamment les règles pour une défense incendie de proximité et adaptée aux risques (types de point d'eau incendie et distance selon la nature du projet, etc.). Ce document est consultable en mairie et sur le site du SDIS 83.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE ET A L'ENVIRONNEMENT

ARTICLE DG4 1 – PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Sur l'ensemble du territoire communal, le Code du Patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont : les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R523-4).

Sur la commune de La Farlède, une zone de présomption de prescription archéologique a été définie par arrêté préfectoral n°83054-2005 en date du 29 avril 2005.

A l'intérieur de cette zone, tous les dossiers de demande d'urbanisme (permis de construire, de démolir, d'aménager, décisions de réalisation de ZAC) devront être transmis en outre aux services de la Préfecture de région (Direction régionale des Affaires Culturelles, Service régional de l'Archéologie, 21-23boulevard du Roi René, 13 617 Aix-en-Provence cedex) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le Code du patrimoine (livre V, art R523-4 et art R523-6).

En dehors de cette zone, les autorités compétentes pour autoriser les travaux relevant du Code de l'urbanisme peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance (Code du patrimoine, livre V, art R523-8). Les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (Code du patrimoine, livre V, art R523-12).

En outre, la carte archéologique nationale identifie 22 vestiges. Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas cette liste d'informations ne peut être considérée comme exhaustive.

Ainsi, en-dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires Culturelle de Provence-Alpes-Côte-d'Azur (Service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du Code du patrimoine (livre V, Titre 2I).

Les extraits de la Carte archéologique nationale, ainsi que la liste des entités archéologiques recensées sur la commune, sont détaillés en annexe du présent règlement.

ARTICLE DG4 2 – SITE CLASSE

Les sites classés sont des monuments naturels ou des sites présentant un intérêt général du point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

Le Massif du Coudon est classé à ce titre.

Seuls peuvent y être autorisés les travaux compatibles avec le site. Tous les travaux susceptibles de modifier l'aspect ou l'état d'un site classé sont soumis à autorisation spéciale, à l'exception des travaux d'entretien normal des constructions et d'exploitation courante des fonds ruraux.

Selon la nature et l'ampleur des travaux, l'autorisation spéciale est délivrée soit par le ministre chargé des sites, soit par le préfet du département.

ARTICLE DG4 3 – PROTECTION DU PATRIMOINE BATI AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Le PLU figure les édifices concernés sur le plan de zonage par une étoile et un numéro.

Le PLU identifie un périmètre bâti d'intérêt patrimonial sur le plan de zonage.

Les prescriptions qui s'y rattachent sont définies ci-après, complétées par les fiches en annexe du présent règlement.

Règles générales

Doivent être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée ou située dans un périmètre de trame urbaine protégée.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux exécutés sur des constructions existantes (à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes) identifiée ou située dans un périmètre de trame urbaine protégée, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié.

Les travaux, installations et aménagements devront respecter les dispositions spécifiques définies ci-après.

Patrimoine bâti

Les bâtiments remarquables et éléments de patrimoine repérés sur le plan de zonage sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :

- *Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles* doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- *A l'intérieur du périmètre bâti d'intérêt patrimonial (centre-village)*, les travaux sur constructions existantes et les nouvelles constructions ne doivent pas compromettre la cohérence de l'organisation, de la volumétrie et de la qualité architecturale d'ensemble du paysage dans lequel ils s'insèrent.
- Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :
    - respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité ;
    - utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
    - traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
    - proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
    - assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
- *Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction*, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

La liste du patrimoine bâti protégé de La Farlède figure en annexe du présent règlement.

ARTICLE DG4 4 – PROTECTION DES VUES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Le PLU fait apparaître les vues sur le plan de zonage par un code « S » suivi d'un n°. Les prescriptions qui s'y rattachent sont définies ci-après, complétées par les fiches en annexe du présent règlement.

Les servitudes de vues identifient sous forme de cônes de vues, les vues d'intérêt patrimonial et paysager remarquables sur la commune.

Des prescriptions particulières sont définies ci-après pour les espaces publics, les aménagements et les clôtures qui doivent être conçus de façon à ne pas entraver les percées visuelles.

Numéro		Prescriptions
S1	Vue sur le Coudon (rond-point Bir Hakeim)	Espaces publics : Tout réaménagement des voies devra préserver ce cône de vue. Aménagements : La hauteur des bâtiments et installations ainsi que les aménagements paysagers et plantations ne devront pas complètement obstruer la vue et devront préserver des perceptions sur le Coudon.
S2	Vue sur le Coudon depuis Jérusalem	Espaces publics : Tout réaménagement d'espaces publics devra préserver ce cône de vue. Aménagements : Les installations ainsi que les aménagements paysagers et plantations ne devront pas obstruer la vue sur le Coudon.
S3	Vue sur le Coudon (Nord avenue de La République)	Espaces publics : Tout réaménagement des voies devra préserver ce cône de vue. Aménagements : L'implantation des bâtiments et les aménagements paysagers et plantations doivent permettre de maintenir une vue sur le Coudon.
S4	Vue sur le Coudon (RD 554, Route de La Crau)	Espaces publics : Tout réaménagement des voies devra préserver ce cône de vue. Aménagements : Les aménagements paysagers et plantations doivent permettre de maintenir une vue sur le Coudon et les massifs boisés. Dans la zone agricole, l'implantation et les gabarits des bâtiments doivent être de nature à préserver ces vues lointaines et ne pas créer de masque visuel.

La liste des vues remarquables figure en annexe du présent règlement.

ARTICLE DG4 5 – PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Règle générale

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié.

Les éléments naturels et paysagers remarquables, repérés sur le plan de zonage, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- les coupes et abattages des sujets de plus de 3 mètres de hauteur sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- la suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

Les travaux, installations et aménagements devront respecter, en outre, les dispositions spécifiques définies ci-après.

Restanques - Espaces agrestes/ Parcs et Jardins / Espaces Verts publics

Le PLU fait apparaître les restanques protégées sur le plan de zonage par une trame associée au n°1.

Le PLU fait apparaître les parcs et jardins protégés sur le plan de zonage par une trame associée au n°2.

Le PLU fait apparaître les espaces verts publics protégés sur le plan de zonage par une trame associée au n°3.

Les restanques et espaces agrestes doivent être entretenus et peuvent être plantés en préservant l'ambiance paysagère (culture, verger, oliveraie…). Les murs des restanques doivent être conservés, consolidés et reconstruits à l'identique le cas échéant.
Les parcs et jardins et espaces verts publics représentent des secteurs végétalisés ou à végétaliser qui doivent conserver ou mettre en valeur leur aspect végétal afin d'améliorer les transitions paysagères entre les espaces bâtis et non bâtis.

Les prescriptions s'appliquant à ces différents espaces sont les suivantes :

- Un maximum de 25 % de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation (cheminement piétonnier, piscines, terrasses, escaliers, allées, clôture, voie d'accès…) ;
- Au moins 75 % de leur superficie doit être maintenue végétalisée ;
- tout individu végétal de plus de 3 mètres de hauteur doit être conservé sur le terrain même ;
- Un arbre de haute tige de 2 mètres de haut doit être planté pour chaque tranche de 10 m² de terrain impacté par une minéralisation en compensation ;
- Sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ;
- Sont autorisés les aménagements nécessaires au fonctionnement des espaces verts publics ;
- Nonobstant toute disposition contraire du règlement de la zone, les clôtures constituées de mur plein sont interdites.

Bords de voies à préserver

Le PLU fait apparaître les espaces de bords de voies à protéger sur le plan de zonage par une trame associée au n°4.

Ces espaces paysagers non bâtis doivent conserver leur aspect végétal. Au moins 50% de ces espaces doivent être maintenus non imperméabilisés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre des besoins liés à la gestion des infrastructures autoroutières.

Bords de voies à paysager

Le PLU fait apparaître les espaces de bords de voies à paysager sur le plan de zonage par une trame associée au n°5.

Lors de tout projet d'aménagement, un aménagement paysager doit être réalisé.

Des continuités arbustives et/ou arborées sont à privilégier. L'aménagement de ces espaces peut se faire en accompagnement d'espaces de stationnement à paysager ou de cheminements doux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre des besoins liés à la gestion des infrastructures autoroutières.

Franges urbaines à paysager

Le PLU fait apparaître les franges urbaines à paysager sur le plan de zonage par une trame associée au n°6.

Lors de tout projet d'aménagement, un aménagement paysager doit être réalisé.

Des continuités arbustives et/ou arborées sont à privilégier.

L'aménagement de ces espaces peut se faire en accompagnement de cheminements doux.

Tout aménagement doit assurer le maintien d'au moins 80 % de surface non imperméabilisée.

Alignements d'arbres remarquables à conserver

Le PLU fait apparaître les alignements remarquables à protéger par le figuré ci-contre.

Tout abattage d'arbres de haute tige est proscrit, hormis pour des raisons sanitaires et de sécurité : maladie, risque de chute ou obstacle visuel pour la circulation publique aux abords des carrefours et intersections (piétonne et motorisée).

Tout abattage d'arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige, dans le respect du principe d'alignement planté. Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement.

Alignements d'arbres à créer

Le PLU fait apparaître les alignements d'arbres à planter par le figuré ci-contre.

Lors de tout projet d'aménagement ou de construction, les linéaires identifiés doivent être plantés d'arbres de haute tige, choisis en cohérence avec les alignements d'arbres existants à proximité.

ARTICLE DG4 6 – PROTECTION DU PATRIMOINE ECOLOGIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Règle générale

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié.

Les éléments de patrimoine écologique, repérés sur le plan de zonage, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- la suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

Les travaux, installations et aménagements devront respecter, en outre, les dispositions spécifiques définies ci-après.

Ripisylves

Le PLU fait apparaître les ripisylves à préserver sur le plan de zonage par une trame associée à la lettre « a ».

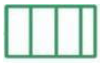
Les ripisylves recensées au plan de zonage sont à conserver dans leur épaisseur et linéaire actuel. Leur continuité végétale est à renforcer sur les tronçons dépourvus de végétation.

Les travaux et aménagements ne doivent pas compromettre le caractère arboré ou arbustif du site, sauf ceux nécessaires à :

- l'entretien et à la gestion de la végétation ;
- la gestion des risques sanitaire et de sécurité ;
- l'entretien des berges des cours d'eau ou canaux ;
- la création d'accès aux cours d'eau ou canaux.

Les aménagements devront en outre respecter les obligations en application de la loi sur l'eau.

Boisements



Le PLU fait apparaître les boisements à préserver sur le plan de zonage par une trame associée à la lettre « b ».

Le caractère boisé doit être maintenu.

Tout abattage d'arbres de haute tige est proscrit, hormis pour des raisons sanitaires et de sécurité (maladie, risque de chute…).

Tout abattage d'arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige.

Ne sont autorisés que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif à la création d'accès ou de cheminements doux.

Au moins 80% de ces espaces doivent être maintenus non imperméabilisés.

ARTICLE DG4 7 – PROMOTION DE LA TRANSITION ENERGETIQUE

Energies renouvelables

Les matériaux renouvelables, les procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable, correspondant aux besoins de la consommation domestique, sont autorisés.

Dans les zones U, AU, A et N :

- les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées ;
- pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel ;
- il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou des masses végétales proches, disposition au sol, etc.).

Dispositions relatives à toute opération d'aménagement d'ensemble

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 3 000 m² de Surface de Plancher doivent respecter les dispositions suivantes :

- la consommation énergétique des nouveaux bâtiments ne doit pas dépasser la Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 minorée de 10 % ou la règlementation en vigueur au moment du dépôt du projet en cas de réglementation ultérieure ;
- prendre en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle, chauffage et rafraichissement par des dispositifs non-consommateurs d'énergie fossile ;
- justifier la prise en compte de l'accès optimisé des bâtiments au soleil et la facilitation des solutions énergétiques collectives (réseaux de chaleur, récupération de chaleur, production solaire, etc.).

Dispositions supplémentaires pour les équipements commerciaux, industriels et d'activités neufs

Ils doivent assurer une partie de la couverture de leur consommation réglementaire par une production énergétique renouvelable, sauf impossibilité technique démontrée ou imposée.

ARTICLE DG4 8 – FACILITATION DE L'USAGE DES VEHICULES "ZERO CARBONE " PAR LA DIFFUSION DE PLACES DE STATIONNEMENT APTES AU RECHARGEMENT ELECTRIQUE

Les parcs de stationnement devront être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

En cohérence et en complément des dispositions imposées par le code de la construction et de l'habitation et dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble, les parcs de stationnement couverts ou d'accès sécurisés créés seront dotés de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, ou tout autre système ayant pour objet le développement des véhicules électriques ou hybrides.

ARTICLE DG4 9 - PUBLICITE, ENSEIGNES ET PRE-ENSEIGNES

En l'absence de règlement local sur la publicité et les enseignes, sont applicables les dispositions des articles L581-1 et suivants, et R581-16 du code de l'environnement.

Les enseignes, pré-enseignes et dispositifs publicitaires sont dans ce cadre soumis à demande d'autorisation spécifique.

3 Dispositions particulières aux zones urbaines

CHAPITRE 1 : ZONE UA

La zone UA *correspond aux parties urbanisées anciennes du village de La Farlède dont il convient de respecter la trame bâtie et les caractéristiques architecturales provençales. Il s'agit d'un secteur mixte, regroupant à la fois les fonctions d'habitation, d'activités de type commercial ou bien encore d'équipements publics de bureaux.*

La zone UA comprend deux secteurs :

- ***le secteur UAr****, identifiant le secteur de réhabilitation/renouvellement du centre historique ;*
- ***le secteur UAh****, correspondant aux hameaux anciens.*

Ce secteur est concerné par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui déterminent les conditions d'aménagement envisageables : les règles de l'OAP ont valeur règlementaire ; les règles définies ci-après complètent et précisent ces conditions.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UA sont celles édictées dans les neufs articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans les Titres 1 et 2 relatifs aux dispositions générales.

A/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE UA 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITS

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

Cf. Tableau article UA 2

ARTICLE UA 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

Destination, sous-destination et nature d'activité :

interdites (article 1)

autorisée sous condition (article 2)

Les différentes conditions sont référencées et explicitées après le tableau.

autorisée (par défaut)

Destination/ sous-destination/ nature d'activité		Zone UA	Secteur UAh	Secteur UAr
Exploitation agricole et forestière				
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics				
Autres activités	Industrie			

Destination/ sous-destination/ nature d'activité		Zone UA	Secteur UAh	Secteur UAr
des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
Camping, Caravaning	Terrains de camping et de caravaning			
	Parcs Résidentiels de Loisirs, Habitations légères de loisirs			
	Stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée			
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc…)				
Carrières, gravières, exploitation du sous-sol				
Installations classées pour la protection de l'Environnement		(1)	(1)	(1)
Affouillements et exhaussements du sol		(2)	(2)	(2)

Destinations et natures d'activités soumises à conditions particulières :

(1) Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, qu'elles n'entraînent pas d'incommodité pour le voisinage.

(2) Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire, ceux liés et nécessaires à l'aménagement des abords d'une construction dument autorisée et ceux liés et nécessaires à des aménagements d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire.

ARTICLE UA 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 1).

B/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE UA 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

4.1- Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

4.2- Hauteur des constructions

La hauteur devra rester en cohérence avec la hauteur des constructions de l'environnement proche.

Dans tous les cas, et sauf dispositions graphiques contraires, les hauteurs maximales sont les suivantes :

	Hauteur maximale	
	A l'égout/ à l'acrotère	Au faîtage
Zone UA	12 mètres	15 mètres
Secteur UAr	12 mètres	15 mètres
Secteur UAh	9 mètres	12 mètres

Dans les secteurs de « Hauteur maximale » identifiés sur le plan de zonage :

La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère et au faîtage est indiquée sur le plan.

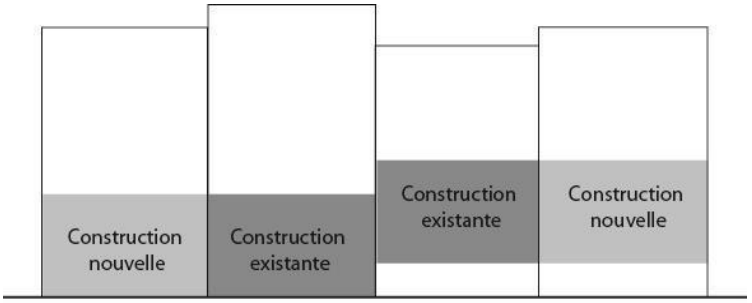
La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres, sous réserve du respect de l'article 5.

4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement est possible dans les conditions suivantes :

- lorsque l'alignement est déjà occupé par un bâtiment ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant situé sur le fond voisin et implanté en retrait ;
- pour tenir compte de l'alignement des constructions voisines ou valoriser le paysage urbain, en particulier dans le secteur UAh ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.



Illustration

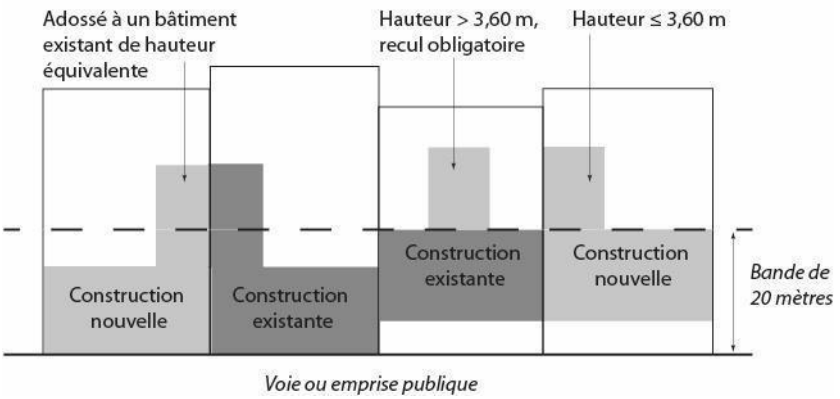
4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

4.4.1 Dans la zone UA et le secteur UAr :

Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions bordant une voie ou une emprise publique doivent être implantées sur une profondeur maximale de 20 mètres à partir de l'alignement en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Au-delà de cette bande de 20 mètres, les constructions peuvent être implantées :

- soit sur la limite séparative :
  . lorsque leur hauteur n'excède pas 3,60 mètres ;
  . ou lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment existant à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite ;
- soit en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Illustration

4.4.2 Dans le secteur UAh :

Les constructions peuvent être implantées :
- soit sur la limite séparative ;
- soit en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

4.4.3 Implantations différentes :

Des implantations différentes sont possibles dans les conditions suivantes :

- en cas de reconstruction de bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur de la révision n°1 du PLU, sur les emprises préexistantes ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.5- Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UA 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

5.1- Couvertures

Les toitures seront simples, à deux pans symétriques. Leur pente sera proche de celle des maisons voisines, et comprise entre 27% et 35 %.

Les couvertures doivent être réalisées en tuile rondes « canal » ou assimilées, vieilles ou vieillies. Le ton des tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur, couleur terre cuite et non vernissée. Les couleurs rouge et brun foncé sont interdites. Les tuiles plates mécaniques sont interdites. Toutefois, dans le cas d'un bâtiment couvert de tuiles plates, la réfection à l'identique est autorisée.

Des pentes et couvertures différentes sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à rompre l'harmonie du site :
- pour les constructions annexes (garages, abris,…) non visibles de la rue ;
- pour les constructions accolées à une construction existante ;
- dans le cas de réfection ou de prolongement de toitures existantes ;
- à l'exclusion du *périmètre bâti d'intérêt patrimonial délimité sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et du secteur UAh*, des pentes et couvertures différentes sont autorisées en cas de recherche architecturale contemporaine, architecture bioclimatique et recours aux énergies renouvelables. Les toitures plates et terrasses sont autorisées.

Les débords de toit doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise à plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour la réalisation de la génoise. Les génoises sont interdites en pignon.

Les souches de cheminée doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Les souches de cheminée doivent être de même teinte que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. Les souches de cheminée doivent être disposées de manière à être le moins visible depuis les espaces publics.

La création de puits de lumière et ouvertures en terrasse (tropéziennes) est autorisée dans la limite de 30% de la surface totale de la toiture, sous réserve de ne pas générer de rupture de pente et de ne pas nuire, par leur dimension et leur localisation, à l'insertion architecturale et paysagère du projet. En règle générale, les ouvertures doivent être situées à 1 mètre minimum de la génoise.

Les châssis, verrières et éléments nécessaires à capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnancement par rapport aux ouvertures de la façade, etc.). Les capteurs solaires et cellules photovoltaïques seront implantés, de préférence, dans la partie supérieure de la toiture et localisés en harmonie avec la répartition générale des ouvertures des façades.

5.2- Façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les travaux réalisés sur des constructions existantes doivent respecter ou rétablir l'ordonnancement originel des façades (ouvertures) ainsi que des éléments de modénature (traitement des débords de toitures, encadrements d'ouvertures, persiennes…). Toutefois, les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

Revêtements

Les enduits seront frotassés fin, lissés ou grattés. Les autres aspects d'enduit sont proscrits, notamment les enduits projetés ou de caractère décoratif (écrasés, tyroliens, etc.).

La suppression des enduits dans le but de leur substituer des joints pour rendre apparents les matériaux est interdite. Les joints ne doivent pas être marqués ni soulignés en retrait. Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre. Les rejointements de teinte foncée sont interdits.

Ouvertures

Dans le périmètre bâti d'intérêt patrimonial délimité sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et dans le secteur UAh :

La composition des façades doit s'inspirer de l'ordre de composition des constructions traditionnelles, respecter les alignements horizontaux et verticaux des ouvertures ainsi que les rythmes et les proportions des baies. Les fenêtres courantes doivent être assez étroites pour que soit affirmée la prédominance des pleins sur vides et nettement plus hautes que larges, en référence aux proportions des typologies anciennes.

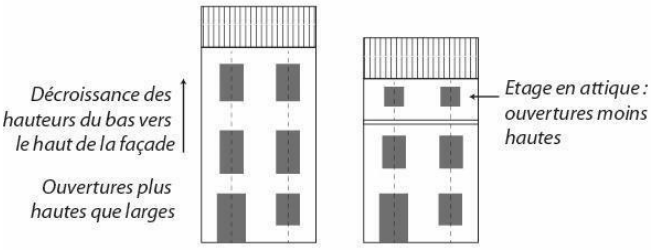


Illustration : composition et ordonnancement des façades dans le périmètre de protection du centre ancien et les hameaux

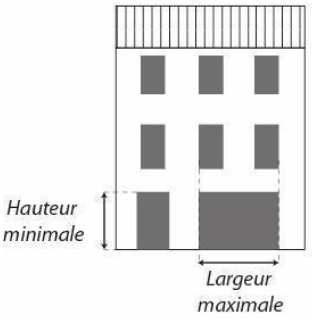


Illustration : Intégration d'une porte de garage

L'agrandissement et la création d'ouvertures de proportions différentes sont autorisés lorsqu'ils ne portent pas atteinte à l'harmonie de la façade et à celle des constructions existantes avoisinantes. *En outre, dans le périmètre bâti d'intérêt patrimonial délimité sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et dans le secteur UAh*, ces ouvertures ne devront pas être visibles de l'espace public.

Pour les garages et façades commerciales, les ouvertures en rez-de-chaussée peuvent être plus larges que hautes sans pouvoir dépasser, en largeur, l'ensemble constitué de deux baies et du trumeau séparatif de l'étage. Elles seront axées ou alignées sur celles des étages.

La porte de garage ne peut occuper la largeur de la façade. Elle doit être au moins aussi haute que la porte d'entrée. Il est interdit de créer plusieurs portes de garage accolées.

Les devantures commerciales doivent s'intégrer au mieux dans leur environnement, en tenant compte de l'immeuble concerné et de l'aspect général de la rue. Une entrée d'immeuble doit être conservée ou recréée. Les dispositifs de fermeture doivent être ajourés et dissimulés dans la disposition générale de la façade. Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (rideaux de fer…) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

Menuiseries

Les menuiseries doivent être de type traditionnel, excepté dans le cadre de baies autorisées sur les façades non visibles de l'espace public. Le châssis doit être obligatoirement de mêmes dimensions que le tableau. Les volets seront battants, persiennés ou pleins, et ne comporteront pas d'écharpe. Les volets roulants ne sont autorisés

que sur les ouvertures non visibles de l'espace public (les coffres de volets roulants ne devront pas être visibles de l'extérieur).

Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles (voir palette des couleurs en mairie). Les menuiseries vernies ou peintes ton bois sont interdites.

5.3- Clôtures

Les clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées :

- soit d'un mur bahut (hauteur maximale de 0,80 mètre) surmonté d'une grille en ferronnerie, d'un grillage ou d'un dispositif à clairevoie, sur une hauteur maximale totale (mur bahut + dispositif) de 1,80 mètre, doublé d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2,00 mètres. Il est possible de doubler le dispositif d'un dispositif occultant à l'intérieur de la parcelle ;
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,80 mètre alternant avec des grilles doublées de végétation à l'intérieur de la propriété. La longueur de chaque pan de mur ne devra pas excéder deux fois la longueur grillagée et végétalisée. Dans ce cas, il ne sera pas possible de doubler la grille d'un dispositif occultant ;
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,80 mètre alternant avec des espaces plantés/ végétalisés coté espace public et doublés d'un grillage à l'intérieur de la parcelle pouvant être doublé d'un dispositif occultant. La longueur de chaque pan de mur ne devra pas excéder 5 mètres et celle de chaque partie végétalisée et grillagée ne pourra être inférieure à 1 mètre ;
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,80 mètre sur une longueur maximale de 10 mètres. Au-delà de ces 10 mètres la clôture sera constituée du dispositif mur bahut + grille, grillage ou dispositif à claire-voie doublé de végétation décrite ci-dessus. Dans ce cas, il ne sera pas possible de doubler la grille d'un dispositif occultant.

Les clôtures sur les limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- soit d'un grillage simple et/ou d'une haie vive végétale, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres ;
- soit d'un mur bahut (hauteur maximale de 0,80 mètre) surmonté d'une grille en ferronnerie, d'un grillage ou d'un dispositif à clairevoie, sur une hauteur maximale totale (mur bahut + dispositif) de 1,80 mètre. Il est possible de doubler cette première clôture par une haie végétale d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Cas d'une clôture sur un mur de soutènement sur voies et emprises publiques et en limites séparatives
Les clôtures sur mur de soutènement seront constituées d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage surmontant un soubassement maçonné d'une hauteur maximale de 0,40 mètres. La hauteur totale (soubassement éventuel + grille ou grillage) ne peut excéder 1,80 mètre comptée à partir du point le plus haut du mur de soutènement. Il est possible de doubler la grille d'un dispositif occultant à l'intérieur de la parcelle ou d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent avec ces derniers.

ARTICLE UA 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

6.1- Dispositions générales

Les espaces laissés libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagés en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle.

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.

6.2- Mise en œuvre du verdissement

Tout projet comportant des espaces laissés libres de toutes constructions et aménagements devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès et aménagements extérieurs.

Pour mettre en œuvre le verdissement, les espaces libres (à végétaliser) doivent comporter au moins un arbre de haute tige, ou 2 arbres de jet moyen (voir Lexique) par tranche de 100 m² du terrain d'espace libre du projet.

Le verdissement des aires de stationnement non couvertes est imposé à raison d'au moins un arbre de haute tige, ou 2 arbres de jet moyen (voir Lexique) pour 4 places de stationnement, en respectant l'ensemble des mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité….).

6.3- Mesures prises pour la conservation des individus végétaux

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

ARTICLE UA 7 – STATIONNEMENT

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

7.1- Normes de stationnement des véhicules automobiles

Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	**Zone UA et secteur UAh :** 2 places par logement Pour les opérations de plus de 12 logements : 2 places par logement, dont 1 place par logement aménagée en sous-sol 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements pour les visiteurs **Secteur UAr :** Opération de 1 à 12 logements : 0,5 place par logement Opération de plus de 12 logements : 1 place par logement aménagée en sous-sol 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements pour les visiteurs	Pour les structures d'accueil et d'hébergement médicales et paramédicales pour personnes âgées : 1 place pour 2,5 lits. Pour les constructions de logements sociaux : - s'applique l'exigence légale maximale ; (hors secteur UAr où l'obligation de stationnement ne s'applique pas) ; - ne s'applique pas l'obligation de réaliser une place sur deux en sous-sol.
2. Hébergement hôtelier et restauration	**Zone UA et secteur UAh :** 1 place par chambre 1 place par 10 m² de salle de restaurant **Secteur UAr :** 1 place par chambre 1 place par 40 m² de salle de restaurant	
3. Activité de services	1 place pour 30 m² de surface de plancher sauf en secteur UAr	
4. Commerces de détail	1 place pour 50 m² de surface de plancher de vente sauf en secteur UAr	
5. Artisanat, autres commerces et activités de service	**Zone UA et secteur UAh :** 1 place/20m² de surface de plancher **Secteur UAr :** 1 place/80m² de surface de plancher	
6. Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Bureau : **Zone UA et secteur UAh :** 1 place/20m² de surface de plancher **Secteur UAr :** 1 place/80m² de surface de plancher	

Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
	Industrie, entrepôt : sans objet	
7. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.	

7.2- Normes de stationnement des deux-roues

Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	Constructions ou opération d'aménagement comportant au moins douze logements : 1 place par logement	Au moins la moitié des places créées sera destinée aux vélos.
2. Autres destinations	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher	
3. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.	

Equipements et réseaux

ARTICLE UA 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 3).

ARTICLE UA 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 3).

CHAPITRE 2 : ZONE UB

La zone UB *correspond aux quartiers d'extension denses ou moins denses du village. Il s'agit d'un secteur mixte, regroupant à la fois les fonctions d'habitation, d'activités de type commercial, d'équipements publics ou bien encore de bureaux.*

Elle comprend un **secteur UBc** accueillant des activités commerciales alimentaires de moyenne surface complémentaire au centre-ville.
Ce secteur est concerné par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui déterminent les conditions d'aménagement envisageables : les règles de l'OAP ont valeur règlementaire ; les règles définies ci-après complètent et précisent ces conditions.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UB sont celles édictées dans les neufs articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans les Titres 1 et 2 relatifs aux dispositions générales.

A/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE UB 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITS

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

Cf. Tableau article UB 2

ARTICLE UB 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

Destination, sous-destination et nature d'activité :

interdite (article 1)
autorisée sous condition (article 2)
Les différentes conditions sont référencées et explicitées après le tableau.
autorisée (par défaut)

Destination/ sous-destination/ nature d'activité		Zone UB	Secteur UBc
Exploitation agricole et forestière			
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

Destination/ sous-destination/ nature d'activité		Zone UB	Secteur UBc
Camping, Caravaning	Terrains de camping et de caravaning		
	Parcs Résidentiels de Loisirs, Habitations légères de loisirs		
	Stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée		
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc…)			
Carrières, gravières, exploitation du sous-sol			
Installations classées pour la protection de l'Environnement		(1)	(1)
Affouillements et exhaussements du sol		(2)	(2)

Destinations et natures d'activités soumises à conditions particulières :

(1) Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, qu'elles n'entraînent pas d'incommodité pour le voisinage.

(2) Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire, ceux liés et nécessaires à l'aménagement des abords d'une construction dument autorisée et ceux liés et nécessaires à des aménagements d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire.

ARTICLE UB 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

B/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE UB 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

4.1- Emprise au sol des constructions

Dans la zone UB :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

Dans les secteurs concernés par un emplacement réservé de mixité sociale, l'emprise maximale est portée à 75% pour les opérations de construction de logements comportant au minimum 75% de logements sociaux.

Ces emprises peuvent être dépassées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le secteur UBc :

Les emprises au sol devront être compatibles avec les gabarits d'emprise maximale indiqués aux documents graphiques de l'OAP.

4.2- Hauteur des constructions

La hauteur devra rester en cohérence avec la hauteur des constructions de l'environnement proche.

Dans tous les cas, sauf indication graphique contraire, les hauteurs maximales sont les suivantes :

	Hauteur maximale	
	A l'égout/ à l'acrotère	**Au faîtage**
Zone UB	12 mètres	15 mètres
Secteur UBc	13 mètres	16 mètres

Dans les secteurs de « Hauteur maximale » identifiés sur le plan de zonage :

La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère et au faîtage est indiquée sur le plan. La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres, sous réserve du respect del'article 5.

4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone UB, excepté le secteur UBc :

Sauf indication graphique contraire, les constructions doivent respecter un recul minimal de :

- 50 mètres de l'axe de l'A57 pour les bâtiments destinés à l'habitation et 40 mètres pour les autres constructions ;
- 3 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.

Des implantations différentes pourront être autorisées ;

- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain ;
- pour tenir compte de l'alignement des constructions voisines ou valoriser le paysage urbain ;
- pour les piscines, qui peuvent être implantées en retrait d'au moins 2 mètres de voies et emprises publiques existantes ou projetées ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le secteur UBc :

L'implantation des constructions doit être compatible avec les gabarits d'emprise maximale indiqués aux documents graphiques de l'OAP.

4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à lamoitié de leur hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour :

- les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,20 m à l'égout du toit, qui peuvent s'implanter en limite séparative sur une longueur maximale de 2/3 de la longueur de la limite séparative sans toutefois excéder8 mètres ;
- les constructions qui s'adossent à une construction de dimensions équivalentes sur la parcelle voisine ;
- la restauration, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants, sur les emprises préexistantes ;
- les piscines et bassins d'agrément qui peuvent être implantés à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative, comptée à partir de l'aplomb du bassin ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.5- Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UB 5 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

5.1- Couvertures

Les constructions seront couvertes :
- soit de toitures à deux pans symétriques. Leur pente sera proche de celle des maisons voisines, et comprise entre 27% et 35 % ;
- soit de toitures plates ou terrasses.

Les couvertures des toitures à pentes doivent être réalisées en tuile rondes « canal » ou assimilées, vieilles ou vieillies. Le ton des tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur, couleur terre cuite et non vernissée. Les couleurs rouge et brun foncé sont interdites. Les tuiles plates mécaniques sont interdites. Toutefois, dans le cas d'un bâtiment couvert de tuiles plates, la réfection à l'identique est autorisée.

Des pentes et couvertures différentes sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à rompre l'harmonie du site :
- pour les constructions annexes (garages, abris,…) non visibles de la rue ;
- pour les constructions accolées à une construction existante ;
- dans le cas de réfection ou de prolongement de toitures existantes.

Les souches de cheminée doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Les souches de cheminée doivent être de même teinte que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes.

Les châssis, verrières et éléments nécessaires à capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnancement par rapport aux ouvertures de la façade, etc.). Les capteurs solaires et cellules photovoltaïques seront implantés, de préférence, dans la partie supérieure de la toiture et localisés en harmonie avec la répartition générale des ouvertures des façades.

5.2- Façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les enduits seront frotassés fin, lissés ou grattés. Les autres aspects d'enduit sont proscrits, notamment les enduits projetés ou de caractère décoratif (écrasés, tyroliens, etc.).

Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur : pour les constructions neuves, ils doivent être intégrés à la maçonnerie. En cas de rénovation d'une construction existante, s'ils ne peuvent être intégrés à la maçonnerie, ils seront masqués par un dispositif s'intégrant dans la façade. Les coulisses seront de la même couleur que la menuiserie.

5.3- Clôtures

Les clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées :
- soit d'un mur bahut (hauteur maximale de 0,80 mètre) surmonté d'une grille en ferronnerie, d'un grillage ou d'un dispositif à clairevoie, sur une hauteur maximale totale (mur bahut + dispositif) de 1,80 mètre, doublé d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2,00 mètres. Il est possible de doubler le dispositif d'un dispositif occultant à l'intérieur de la parcelle ;
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,80 mètre alternant avec des grilles doublées de végétation à l'intérieur de la propriété. La longueur de chaque pan de mur ne devra pas excéder deux fois la longueur grillagée et végétalisée. Dans ce cas, il ne sera pas possible de doubler la grille d'un dispositif occultant ;
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,80 mètre alternant avec des espaces plantés/ végétalisés coté espace public et doublés d'un grillage à l'intérieur de la parcelle pouvant être doublé d'un dispositif occultant. La longueur de chaque pan de mur ne devra pas excéder 5 mètres et celle de chaque partie végétalisée et grillagée ne pourra être inférieure à 1 mètre ;

- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,80 mètre sur une longueur maximale de 10 mètres. Au-delà de ces 10 mètres la clôture sera constituée du dispositif mur bahut + grille, grillage ou dispositif à claire-voie doublé de végétation décrite ci-dessus. Dans ce cas, il ne sera pas possible de doubler la grille d'un dispositif occultant.

Les clôtures sur les limites séparatives seront constituées :
- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- soit d'un grillage simple et/ou d'une haie vive végétale, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres ;
- soit d'un mur bahut (hauteur maximale de 0,80 mètre) surmonté d'une grille en ferronnerie, d'un grillage ou d'un dispositif à clairevoie, sur une hauteur maximale totale (mur bahut + dispositif) de 1,80 mètre. Il est possible de doubler cette première clôture par une haie végétale d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Cas d'une clôture sur un mur de soutènement sur voies et emprises publiques et en limites séparatives
Les clôtures sur mur de soutènement seront constituées d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage surmontant un soubassement maçonné d'une hauteur maximale de 0,40 mètres. La hauteur totale (soubassement éventuel + grille ou grillage) ne peut excéder 1,80 mètre comptée à partir du point le plus haut du mur de soutènement. Il est possible de doubler la grille d'un dispositif occultant à l'intérieur de la parcelle ou d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent avec ces derniers.

ARTICLE UB 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

6.1- Dispositions générales

Les espaces laissés libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagés en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle.

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.

Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès et aménagements extérieurs.

6.2- Mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et mise en œuvre du verdissement

a/ Coefficient d'espaces verts de pleine de terre :

Excepté dans le secteur UBc, la surface des espaces verts de pleine terre tels que définis dans les dispositions générales *(Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2)* doit être au moins égale à 30 % de l'unité foncière.

Dans les secteurs concernés par un emplacement réservé de mixité sociale, la surface minimale des espaces verts de pleine terre est réduite à 15% pour les opérations de construction de logements comportant au minimum 75% de logements sociaux.

En outre, dans les opérations d'ensemble, les espaces verts de pleine terre « communs » doivent représenter au moins 15 % de la surface du terrain de l'opération. Ils seront notamment constitués par le traitement paysager de l'ensemble, participant à la qualité esthétique et fonctionnelle de l'opération. Ces aménagements devront concourir à la gestion des eaux de ruissellement sous forme de technique alternative (noues plantées, espaces de rétention,...).

b/ Mise en œuvre du verdissement

Le terrain doit comporter au moins un arbre de haute tige ou 2 arbres de jet moyen (voir Lexique) par tranche de 100 m² des espaces non imperméabilisés.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige ou 2 arbres de jet moyen (voir Lexique) pour 4 places de stationnement, en respectant l'ensemble des mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité….).

6.3- Mesures prises pour la conservation des individus végétaux

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

ARTICLE UB 7 – STATIONNEMENT

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

7.1- Normes de stationnement des véhicules automobiles

Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	2 places par logement Pour les opérations de plus de 12 logements : 2 places par logement, dont 1 place par logement aménagée en sous-sol 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements pour les visiteurs	Pour les structures d'accueil et d'hébergement médicales et paramédicales pour personnes âgées : 1 place pour 2,5 lits. Pour les constructions de logements sociaux : - s'applique l'exigence légale maximale ; - ne s'applique pas l'obligation de réaliser une place sur deux en sous-sol.
2. Hébergement hôtelier et restauration	1 place par chambre 1 place par 10 m² de salle de restaurant	
3. Activité de services	1 place pour 60 m² de surface de plancher	Aucune place de stationnement n'est exigée pour les changements de destination ou les extensions de construction sous réserve que la superficie de plancher créé (changement de destination ou extension) soit inférieure à 30 m².
4. Commerces de détail	Commerces alimentaires : 7 places pour 100 m² de surface de plancher de vente Autres commerces : 4 places pour 100 m² de surface de plancher de vente	
5. Artisanat, autres commerces et activités de service	1 place pour 60 m² de surface de plancher	
6. Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Bureau : 1 place pour 60 m² de surface de plancher Entrepôt : 1 place pour 100 m² de surface Industrie : sans objet	
7. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.	

7.2- Normes de stationnement des deux-roues

Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	Constructions ou opération d'aménagement comportant au moins douze logements : 1 place par logement	Au moins la moitié des places créées sera destinée aux vélos.
2. Autres destinations	1 place par tranche de 100 m² de surface de	

Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
	plancher	
3. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.	

C/ Equipements et réseaux

ARTICLE UB 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 3).

ARTICLE UB 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 3).

CHAPITRE 3 : ZONE UC

La zone UC correspond aux quartiers d'habitat périphériques, à dominante pavillonnaire. Il s'agit d'un secteur mixte, regroupant à la fois les fonctions d'habitation, d'activités de type commercial, d'équipements publics ou encore de bureaux.

Elle comprend un **secteur UCa** identifiant le quartier des Mauniers et de La Garréjade.

Cette zone est pour partie concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui déterminent les conditions d'aménagement envisageables : les règles de l'OAP ont valeur règlementaire ; les règles définies ci-après complètent et précisent ces conditions.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UC sont celles édictées dans les neufs articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans les Titres 1 et 2 relatifs aux dispositions générales.

A/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE UC 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITS

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

Cf. Tableau article UC 2

ARTICLE UC 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

Destination, sous-destination et nature d'activité :

interdite (article 1)

autorisée sous condition (article 2)

Les différentes conditions sont référencées et explicitées après le tableau.

autorisée (par défaut)

Destination/ sous-destination/ nature d'activité		Zone UC	Secteur UCa
Exploitation agricole et forestière			
Habitation	Logement		(1)
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		(2)
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau	(5)	(5)
	Centre de congrès et d'exposition		
Camping,	Terrains de camping et de caravaning		

Destination/ sous-destination/ nature d'activité		Zone UC	Secteur UCa
Caravaning	Parcs Résidentiels de Loisirs, Habitations légères de loisirs		
	Stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée		
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc…)			
Carrières, gravières, exploitation du sous-sol			
Installations classées pour la protection de l'Environnement		(3)	(3)
Affouillements et exhaussements du sol		(4)	(4)

Destinations et natures d'activités soumises à conditions particulières :

(1) Les logements d'une superficie inférieure à 90 m² de surface de plancher taxable, dans la limite d'un logement attenant à un autre logement de superficie supérieure ou égale à 90 m² de surface de plancher taxable, soit une proportion d'un pour un.

(2) Sont interdites les constructions commerciales. Les activités artisanales sont admises.

(3) Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, qu'elles n'entraînent pas d'incommodité pour le voisinage.

(4) Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire, ceux liés et nécessaires à l'aménagement des abords d'une construction dument autorisée et ceux liés et nécessaires à des aménagements d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire.

(5)) Cette sous-destination n'est autorisée qu'à la condition de constituer une activité annexe ou secondaire à une destination ou sous-destination autorisée ou que la surface de plancher produite n'est pas de nature à compromettre la vocation de la zone.

ARTICLE UC 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

B/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE UC 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

4.1- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à :
- 40% de la superficie de l'unité foncière dans la zone UC ;
- 15% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UCa.

Ces emprises peuvent être dépassées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.2- Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres, sous réserve du respect de l'article 5.

4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication graphique contraire, les constructions doivent respecter un recul minimal de :
- 50 mètres de l'axe de l'A57 pour les bâtiments destinés à l'habitation et 40 mètres pour les autres constructions ;
- 20 mètres de l'axe de la voie ferrée la plus proche ;
- 3 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées, dans la zone UC ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation
  publique, existantes ou projetées, dans le secteur UCa.

Des implantations différentes pourront être autorisées :
- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain ;
- pour tenir compte de l'alignement des constructions voisines ou valoriser le paysage urbain, dans la zone UC à l'exception du secteur UCa ;
- pour les balcons en saillies dans la limite de 160 cm à l'exception du secteur UCa ;
- pour les piscines, qui peuvent être implantées en retrait d'au moins 2 mètres de voies et emprises publiques existantes ou projetées ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Dans la zone UC :

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour :
- les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,20 m à l'égout du toit dans la bande de recul définie à l'alinéa précédent, qui peuvent s'implanter en limite séparative sur une longueur maximale de 2/3 de la longueur de la limite séparative sans toutefois excéder 8 mètres ;
- les constructions qui s'adossent à une construction de dimensions équivalentes sur la parcelle voisine ;
- la restauration, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants, sur les emprises préexistantes ;
- les piscines et bassins d'agrément qui peuvent être implantés à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative, comptée à partir de l'aplomb du bassin ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur UCa :

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à la hauteur à l'égout de la construction sans jamais être inférieure à 5 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour :
- les constructions non closes ne générant pas de surface de plancher et dont la hauteur n'excède pas 3,20 m à l'égout du toit dans la bande de recul définie à l'alinéa précédent, qui peuvent s'implanter en limite séparative sur une longueur maximale de 2/3 de la longueur de la limite séparative sans toutefois excéder8 mètres ;
- la restauration, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants, sur les emprises préexistantes ;
- l'extension (horizontale ou verticale) de bâtiments existants ; Dans ce cas, une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres devra s'appliquer.
- les piscines et bassins d'agrément qui peuvent être implantés à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative, comptée à partir de l'aplomb du bassin ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.5- Implantation des constructions sur une même propriété

Dans la zone UC :

La distance entre deux bâtiments non contigus sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres.

Dans le secteur UCa :

La distance entre deux bâtiments sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 5 mètres.

Dans la zone UC et le secteur UCa :

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :
- les piscines et bassins d'agrément ;
- les locaux techniques ne générant pas de surface de plancher ou d'une surface de plancher inférieure à 6 m² ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 5 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

5.1- Couvertures

Les constructions seront couvertes :
- soit de toitures à deux pans symétriques. Leur pente sera proche de celle des maisons voisines, et comprise entre 27% et 35 % ;
- soit de toitures plates ou terrasses.

Les couvertures des toitures à pentes doivent être réalisées en tuile rondes « canal » ou assimilées, vieilles ou vieillies. Le ton des tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur, couleur terre cuite et non vernissée. Les couleurs rouge et brun foncé sont interdites. Les tuiles plates mécaniques sont interdites. Toutefois, dans le cas d'un bâtiment couvert de tuiles plates, la réfection à l'identique est autorisée.

Des pentes et couvertures différentes sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à rompre l'harmonie du site :
- pour les constructions annexes (garages, abris,…) non visibles de la rue ;
- pour les constructions accolées à une construction existante ;
- dans le cas de réfection ou de prolongement de toitures existantes.

Les souches de cheminée doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Les souches de cheminée doivent être de même teinte que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes.

Les châssis, verrières et éléments nécessaires à capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnancement par rapport aux ouvertures de la façade, etc.). Les capteurs solaires et cellules photovoltaïques seront implantés, de préférence, dans la partie supérieure de la toiture et localisés en harmonie avec la répartition générale des ouvertures des façades.

5.2- Façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les enduits seront frotassés fin, lissés ou grattés. Les autres aspects d'enduit sont proscrits, notamment les enduits projetés ou de caractère décoratif (écrasés, tyroliens, etc.).

Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur : pour les constructions neuves, ils doivent être intégrés à la maçonnerie. En cas de rénovation d'une construction existante, s'ils ne peuvent être intégrés à la maçonnerie, ils seront masqués par un dispositif s'intégrant dans la façade. Les coulisses seront de la même couleur que la menuiserie.

5.3- Clôtures

Les clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées :

- soit d'un mur bahut (hauteur maximale de 0,80 mètre) surmonté d'une grille en ferronnerie, d'un grillage ou d'un dispositif à clairevoie, sur une hauteur maximale totale (mur bahut + dispositif) de 1,80 mètre, doublé d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2,00 mètres. Il est possible de doubler la grille d'un dispositif occultant à l'intérieur de la parcelle ;
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,80 mètre alternant avec des grilles doublées de végétation à l'intérieur de la propriété. La longueur de chaque pan de mur ne devra pas excéder deux fois la longueur grillagée et végétalisée. Dans ce cas, il ne sera pas possible de doubler la grille d'un dispositif occultant ;
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,80 mètre alternant avec des espaces plantés/ végétalisés coté espace public et doublés d'un grillage à l'intérieur de la parcelle pouvant être doublé d'un dispositif occultant. La longueur de chaque pan de mur ne devra pas excéder 5 mètres et celle de chaque partie végétalisée et grillagée ne pourra être inférieure à 1 mètre ;
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,80 mètre sur une longueur maximale de 10 mètres. Au-delà de ces 10 mètres la clôture sera constituée du dispositif mur bahut + grille ou dispositif à claire-voie doublé de végétation décrite ci-dessus. Dans ce cas, il ne sera pas possible de doubler la grille d'un dispositif occultant ;
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,80 mètre avec aménagement paysager sur une bande de 0,60 mètre minimum côté espace public.

Les clôtures sur les limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- soit d'un grillage simple et/ou d'une haie vive végétale, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres ;
- soit d'un mur bahut (hauteur maximale de 0,80 mètre) surmonté d'une grille en ferronnerie, d'un grillage ou d'un dispositif à clairevoie, sur une hauteur maximale totale (mur bahut + dispositif) de 1,80 mètre. Il est possible de doubler cette première clôture par une haie végétale d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent avec ces derniers.

Cas d'une clôture sur un mur de soutènement sur voies et emprises publiques et en limites séparatives

Les clôtures sur mur de soutènement seront constituées d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage surmontant un soubassement maçonné d'une hauteur maximale de 0,40 mètres. La hauteur totale (soubassement éventuel + grille ou grillage) ne peut excéder 1,80 mètre comptée à partir du point le plus haut du mur de soutènement. Il est possible de doubler la grille d'un dispositif occultant à l'intérieur de la parcelle ou d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

ARTICLE UC 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

6.1- Dispositions générales

Les espaces laissés libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagés en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle.

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.

Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès et aménagements extérieurs.

6.2- Mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et mise en œuvre du verdissement

a/ Coefficient d'espaces verts de pleine de terre :

La surface des espaces verts de pleine terre tels que définis dans les dispositions générales *(Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2)* doit être au moins égale à :

- 40 % de l'unité foncière dans la zone UC ;
- 60% de l'unité foncière dans le secteur UCa.

En outre, dans les opérations d'ensemble, les espaces verts de pleine terre « communs » doivent représenter au moins 15 % de la surface du terrain de l'opération. Ils seront notamment constitués par le traitement paysager de l'ensemble, participant à la qualité esthétique et fonctionnelle de l'opération. Ces aménagements devront concourir à la gestion des eaux de ruissellement sous forme de technique alternative (noues plantées, espaces de rétention...).

b/ Mise en œuvre du verdissement

Le terrain doit comporter au moins un arbre de haute tige ou 2 arbres de jet moyen (voir Lexique) par tranche de 100 m² des espaces non imperméabilisés.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige ou 2 arbres de jet moyen (voir Lexique) pour 4 places de stationnement, en respectant l'ensemble des mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité….).

6.3- Mesures prises pour la conservation des individus végétaux

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

ARTICLE UC 7 – STATIONNEMENT

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

7.1- Normes de stationnement des véhicules automobiles

Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	**Zone UC :** 2 places par logement Pour les opérations de plus de 12 logements : 2 places par logement, dont 1 place par logement aménagée en sous-sol 1 place supplémentaire par tranche de5 logements pour les visiteurs **Secteur UCa :** 3 places par logement 1 place supplémentaire par tranche de2 logements pour les visiteurs	Pour les structures d'accueil et d'hébergement médicales et paramédicales pour personnes âgées : 1 place pour 2,5 lits. Pour les constructions de logements sociaux : - s'applique l'exigence légale maximale ; - ne s'applique pas l'obligation de réaliser une place sur deux en sous-sol. De manière générale, la réalisation d'un nombre de stationnements supérieur de 10% par rapport à l'obligation du PLU permettra aux opérateurs de se voir exonérés de l'obligation de réaliser une place sur deux en sous-sol. Dans le cadre de cette particularité et afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les places de stationnement aériennes excédant le minimum imposé par le PLU ne généreront pas d'imperméabilisation complémentaire.
2. Hébergement hôtelier et restauration	1 place par chambre 1 place par 10 m² de salle de restaurant	
3. Activité de services	1 place pour 60 m² de surface de plancher	Aucune place de stationnement n'est exigée pour les changements de destination ou les extensions de construction sous réserve que la superficie de plancher créé (changement de destination ou extension) soit inférieure à 30 m².
4. Commerces de détail	Commerces alimentaires : 7 places pour100 m² de surface de plancher de vente Autres commerces : 4 places pour 100 m² de surface de plancher de vente	
5. Artisanat, autres commerces et activités de service	1 place pour 60 m² de surface de plancher	
6. Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Bureau : 1 place pour 60 m² de surface de plancher Industrie, entrepôt : sans objet	

Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
7. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.	

7.2- Normes de stationnement des deux-roues

Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	Constructions ou opération d'aménagement comportant au moins douze logements : 1 place par logement	Au moins la moitié des places créées sera destinée aux vélos.
2. Autres destinations	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher	
3. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.	

C/ Equipements et réseaux

ARTICLE UC 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 3).

ARTICLE UC 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 3).

CHAPITRE 4 : ZONE UE

Caractère de la zone : *Cette zone correspond aux zones d'équipement ou d'intérêt économique.*

La zone UE comprend :

- ***le secteur UEa*** *correspondant aux activités d'enseignement et de bureaux ;*
- ***le secteur UEb*** *correspondant à la zone de La Chaberte ;*
- ***le secteur UEc*** *correspondant à un secteur d'activités commerciales non alimentaires ;*
- ***le secteur UEd*** *correspondant aux activités d'enseignement et de bureau et permettant le déploiement d'activités médico-sportives et d'hébergement et commerces liés ;*
- ***le secteur UEh*** *est réservé à des équipements hôteliers.*

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UE sont celles édictées dans les neufs articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans les Titres 1 et 2 relatifs aux dispositions générales.

A/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE UE 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITS

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

Cf. Tableau article UE 2

ARTICLE UE 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

Destination, sous-destination et nature d'activité :

interdite (article 1)

autorisée sous condition (article 2)

Les différentes conditions sont référencées et explicitées après le tableau.

autorisée (par défaut)

Destination/ sous-destination/ nature d'activité		UE	UEa	UEb	UEc	UEd	UEh
Exploitation agricole et forestière							
Habitation	Logement	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
	Hébergement		(2)			(3)	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	(6) (7)		(4) (7)	(6) (7)	(7)	
	Restauration		(2)	(4)		(3)	
	Commerce de gros			(4)			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			(4)			
	Hébergement hôtelier et touristique						
	Cinéma	(9)	(9)			(9)	
Equipements d'intérêt collectif et services publics							
Autres activités des	Industrie						
	Entrepôt			(4)		(3)	
	Bureau	(9)	(9)	(4) (9)	(9)	(9)	

secteurs secondaire ou tertiaire	Centre de congrès et d'exposition	(9)	(9)		(9)	(9)	(9)
Camping, Caravaning	Terrains de camping et de caravaning						
	Parcs Résidentiels de Loisirs, Habitations légères de loisirs						
	Stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée						
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc…)		(8)					
Carrières, gravières, exploitation du sous-sol							
Installations classées pour la protection de l'Environnement							
Affouillements et exhaussements du sol		(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)

Destinations et natures d'activités soumises à conditions particulières :

(1) Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient nécessaires à la surveillance (gardiennage) de l'activité et dans la limite de 50 m² de surface de plancher. Le logement de fonction sera intégré dans le volume du bâtiment principal, sauf impossibilité technique.

(2) Les constructions à usage d'hébergement ou activités doivent être liées aux établissements de formation ou d'enseignement.

(3) Les constructions à usage d'hébergement ou activités doivent être liées aux établissements de formation ou d'enseignement ou d'activités médico-sportives.

(4) Ne sont autorisés dans le secteur UEb, sous réserve d'être desservi par un dispositif d'assainissement de capacité suffisante et conforme aux normes en vigueur :
- Les extensions de constructions et nouvelles constructions directement liées aux activités existantes ;
- La reconstruction des constructions existantes ;
- Le changement de destination.

(5) Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire, ceux liés et nécessaires à l'aménagement des abords d'une construction dument autorisée et ceux liés et nécessaires à des aménagements d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire.

(6) Les constructions commerciales ou artisanales sont autorisées à condition d'être non alimentaires.

(7) En zone UE, les commerces de détail sont interdits s'ils en constituent l'activité principale.

(8) Les dépôts de toute nature doivent être liés à une activité présente sur l'unité foncière

(9) Cette sous-destination n'est autorisée qu'à la condition de constituer une activité annexe ou secondaire d'une destination ou sous-destination autorisée ou que la surface de plancher produite n'est pas de nature à compromettre l'orientation économique de la zone.

ARTICLE UE 3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

B/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE UE 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

4.1- Emprise au sol des constructions

Zone UE et secteurs UEa, UEc, UEd
Non réglementé.

Secteur UEh

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière.

Secteur UEb

L'emprise au sol des extensions des constructions existantes et nouvelles constructions est limitée à 15% de l'emprise au sol des constructions existantes régulièrement autorise à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

4.2- Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder :
- 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage dans le secteur UEh ;
- 12 mètres à l'égout ou à l'acrotère dans la zone UE et les secteurs UEb et UEc ;
- 15 mètres à l'égout ou à l'acrotère dans le secteur UEa ;
- 20 mètres à l'égout ou à l'acrotère dans le secteur UEd.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2,50 mètres, sous réserve du respect de l'article 5.

4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

4.3.1 Implantation par rapport à l'A57 et la voie ferrée :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :
- 50 mètres de l'axe de l'A57 pour les bâtiments destinés à l'habitation et 40 mètres pour les autres constructions ;
- 20 mètres de l'axe de la voie ferrée la plus proche ;

excepté pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et ferroviaires.

4.3.2 Implantation par rapport aux autres voies :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :
- 15 mètres de l'alignement actuel ou futur des RD 554 et RD 97, excepté dans le secteur UEh où cette distance est portée à 25 mètres ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.

Des implantations différentes pourront être autorisées ;
- en cas de reconstruction ou de surélévation d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions doivent être implantées :
- soit sur la limite séparative ;
- soit en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale :
  . à la moitié de leur hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres dans la zone UE et les secteurs UEa, UEb et UEc,
  . à la moitié de leur hauteur sans jamais être inférieure à 5 mètres dans le secteur UEh,
  . au tiers de la hauteur sans être inférieure à 3 mètres dans le secteur UEd.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour :
- la restauration, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants, sur les emprises préexistantes ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.5- Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementée.

ARTICLE UE 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

5.1- Couvertures

Les toitures à pentes et les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de toiture à pente, celles-ci doivent être simples, à deux pentes. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes
Toutefois, d'autres conceptions de couverture sont admises pour répondre à des objectifs d'économie d'énergie, de développement durable, de qualité architecturale ou pour des motifs d'intérêt général, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

5.2- Façades – revêtements – ouvertures

Les enduits seront frotassés fin, lissés ou grattés. Les autres aspects d'enduit sont proscrits, notamment les enduits projetés ou de caractère décoratif (écrasés, tyroliens, etc.).

5.3- Clôtures

Les clôtures seront constituées :
- soit d'un mur bahut (hauteur maximale de 0,80 mètre) surmonté d'une grille en ferronnerie, d'un grillage ou d'un dispositif à clairevoie, sur une hauteur maximale totale (mur bahut + dispositif) de 1,80 mètre, doublé d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2,00 mètres. Il est possible de doubler la grille d'un dispositif occultant à l'intérieur de la parcelle ;
- soit d'un grillage simple et/ou d'une haie vive végétale, d'une hauteur maximale de 2,50 mètres.

5.4- Superstructures

L'organisation architecturale des éléments de superstructure doit être étudiée en harmonie avec l'architecture du projet. Ces éléments ne doivent pas dépasser 2,50 mètres à compter du point le plus haut du bâtiment.

ARTICLE UE 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

6.1- Dispositions générales

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.

Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès et aménagements extérieurs.

6.2- Mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et mise en œuvre du verdissement

a/ Coefficient d'espaces verts de pleine de terre :

La surface des espaces verts de pleine terre tels que définis dans les dispositions générales *(Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2)* doit être et au moins égale à 10% de la superficie totale du terrain.

b/ Mise en œuvre du verdissement

Les espaces verts de pleine terre seront aménagés en espaces paysagers (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention doivent être végétalisés. Ils doivent comporter au moins un arbre de haute tige ou 2 arbres de jet moyen (voir Lexique) par tranche de 100 m².

Les espaces situés à l'intérieur des marges de recul le long de de l'A57 et des routes départementales prévues à l'article 4.3 devront être plantés et recevoir un aménagement paysager qualitatif, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m². Ces plantations peuvent être conçues sous forme d'alignement d'arbres afin de mettre en valeur les façades. Les aires de stockage, de dépôt et de stationnement y sont autorisées sous condition de recevoir un traitement paysager qualitatif.

Les aires de stationnement non couvertes devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige (ou deux arbres de jet moyen) pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

Des haies végétales denses et d'espèces persistantes doivent être plantées pour masquer des dépôts et citernes.

ARTICLE UE 7 – STATIONNEMENT

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

7.1- Normes de stationnement des véhicules automobiles

Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	Sans objet.	
2. Hébergement hôtelier et restauration	1 place par chambre 1 place par 10 m² de salle de restaurant	Aucune place de stationnement n'est exigée pour les changements de destination ou les extensions de construction sous réserve que la surface de plancher créée (changement de destination ou extension) soit inférieure à 30 m². Pour les surfaces liées aux établissements d'enseignement : 1 place pour 50 m²de surface de plancher
3. Activité de services	1 place pour 40 m² de surface de plancher	
4. Commerces de détail	1 place pour 40 m² de surface de plancher de vente	
5. Artisanat, autres commerces et activités de service	1 place pour 60 m² de surface de plancher	
6. Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Bureau : 1 place pour 20 m² de surface de plancher Industrie : 1 place pour 60 m² de surface de plancher Entrepôt : 1 place pour 15 m² de surface de de vente d'un entrepôt	
7. Equipements	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de	

Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
d'intérêt collectif et services publics	leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.	

7.2- Normes de stationnement des deux-roues

Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	Sans objet.	Au moins la moitié des places créées sera destinée aux vélos.
2. Autres destinations	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher	
3. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.	

C/ Equipements et réseaux

ARTICLE UE 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 3) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

8.1- Conditions de desserte

Les voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 mètres de large.

8.2- Conditions d'accès

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par un accès sécurisé, conforme à l'importance ou la destination de la construction envisagée. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent présenter une largeur de chaussée d'au moins 4 mètres et le portail doit être implanté à 2,50 mètres en retrait de l'alignement de la voie de desserte.

ARTICLE UE 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 3) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

Dispositions particulières relatives à la gestion des eaux usées dans le secteur UEb

La reconstruction, l'extension ou le changement de destination existante ainsi que les nouvelles constructions ne sont autorisées que sous réserve d'être desservies par un dispositif d'assainissement non collectif de capacité suffisante et conforme aux réglementations en vigueur. Ce dispositif doit être conçu et entretenu de manière à ne pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux et à pouvoir directement être relié au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé (obligation de raccordement à la mise en service du réseau public).

CHAPITRE 5 : ZONE US

Caractère de la zone : *Cette zone correspond aux zones d'équipement ou d'intérêt collectif.*

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone US sont celles édictées dans les neufs articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans les Titres 1 et 2 relatifs aux dispositions générales.

A/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE US 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITS

Cf. Tableau article US 2

ARTICLE US 2 – DESTINATION, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

Destination, sous-destination et nature d'activité :

- interdite (article 1)
- autorisée sous condition (article 2)
  Les différentes conditions sont référencées et explicitées après le tableau.
- autorisée (par défaut)

Destination/ sous-destination/ nature d'activité		Zone US
Exploitation agricole et forestière		
Habitation	Logement	(1)
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	(2)
	Centre de congrès et d'exposition	
Camping, Caravaning	Terrains de camping et de caravaning	
	Parcs Résidentiels de Loisirs, Habitations légères de loisirs	
	Stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée	
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc…)		
Carrières, gravières, exploitation du sous-sol		
Installations classées pour la protection de l'Environnement		(3)
Affouillements et exhaussements du sol		(4)

Destinations et natures d'activités soumises à conditions particulières :

(1) Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage d'un équipement, sont admises uniquement sous la forme d'une construction à usage d'hébergement, intégrée aux installations d'équipement sans pouvoir en être dissociée (logement de fonction).

(2) Les constructions à usage de bureau doivent être liées aux équipements admis dans la zone.

(3) Les Installations classées pour la protection de l'Environnement doivent être liées aux équipements admis dans la zone

(4) Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire, ceux liés et nécessaires à l'aménagement des abords d'une construction dument autorisée et ceux liés et nécessaires à des aménagements d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire.

ARTICLE US 3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

B/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE US 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

4.1- Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

4.2- Hauteur des constructions

La hauteur totale des bâtiments ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Cette hauteur peut être dépassées pour :

- les bâtiments liés et nécessaires au fonctionnement du centre pénitentiaire qui peuvent atteindre 18 m ;
- les ouvrages techniques et éléments de superstructure nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2,50 mètres, sous réserve du respect de l'article 5.

4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

4.3.1 Implantation par rapport à l'A57 et la voie ferrée :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 50 mètres de l'axe de l'A57 pour les bâtiments destinés à l'habitation et 40 mètres pour les autres constructions ;
- 20 mètres de l'axe de la voie ferrée la plus proche ;

excepté pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et ferroviaires.

4.3.2 Implantation par rapport aux autres voies :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 15 mètres de l'alignement actuel ou futur des RD 554 et RD 97 ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.

Des implantations différentes pourront être autorisées ;
- en cas de reconstruction ou de surélévation d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage ;
- pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions doivent être implantées :
- soit sur la limite séparative ;
- soit en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.5- Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementée.

ARTICLE US 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

5.1- Couvertures

Les toitures à pentes et les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de toiture à pentes, celles-ci doivent être simples, à deux pentes. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise :
- entre 25 et 35% pour les couvertures en tuiles,
- entre 22 et 27% pour les autres couvertures.

Les bâtiments couverts en tuiles le seront avec des tuiles rondes « canal » ou assimilées. Les autres couvertures seront de tonalité sombre. Les couvertures d'aspect brillant et les couleurs vives sont interdites.

Toutefois, d'autres conceptions de couverture sont admises pour répondre à des objectifs d'économie d'énergie, de développement durable, de qualité architecturale ou pour des motifs d'intérêt général, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

5.2- Façades – revêtements – ouvertures

Les enduits seront frotassés fin, lissés ou grattés. Les autres aspects d'enduit sont proscrits, notamment les enduits projetés ou de caractère décoratif (écrasés, tyroliens, etc.).

5.3- Clôtures

Les clôtures seront constituées d'un grillage simple et/ou d'une haie vive végétale, d'une hauteur maximale de 2,50 mètres.

Toutefois, des clôtures différentes sont possibles pour le centre pénitentiaire.

ARTICLE US 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

6.1- Dispositions générales

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.

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

6.2- Mise en œuvre du verdissement

Les espaces laissés libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagés en espaces paysagers (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention doivent être végétalisés.

Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès et aménagements extérieurs.

Les espaces situés à l'intérieur des marges de recul le long de la RD97 prévues à l'article 4.3 devront être plantés et recevoir un aménagement paysager qualitatif.

Les aires de stationnement non couvertes devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige (ou deux arbres de jet moyen) pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

ARTICLE US 7 – STATIONNEMENT

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur destination, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.

C/ Equipements et réseaux

ARTICLE US 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 3).

ARTICLE US 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 3).

4 Dispositions particulières aux zones à urbaniser

CHAPITRE 1 : ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future à réaliser sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, principalement destinée à l'accueil de l'habitat, mais permettant également l'implantation d'activités économiques compatibles avec sa vocation résidentielle.

Cette zone est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui déterminent les conditions d'aménagement envisageables : les règles de l'OAP ont valeur règlementaire ; les règles définies ci-après complètent et précisent ces conditions.

Elle comprend un secteur 1AUa confortant la centralité, un secteur 1AUb relatif au secteur des Serves, un secteur 1AUr destiné à l'accueil d'hébergements pour séniors dans le cadre d'un renouvellement de ce secteur d'entrée de ville et un secteur 1AUs dédié à l'aménagement d'équipements d'intérêt collectif.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone 1AU sont celles édictées dans les neufs articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans les Titres 1 et 2 relatifs aux dispositions générales.

A/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE 1AU 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITS

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

Cf. Tableau article 1AU 2

ARTICLE 1AU 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

Destination, sous-destination et nature d'activité :

interdite (article 1)

autorisée sous condition (article 2)

Les différentes conditions sont référencées et explicitées après le tableau.

autorisée (par défaut)

Destination/ sous-destination/ nature d'activité		Zone 1AU / secteurs 1AUa, 1AUb	1AUr	Secteur 1AUs
Exploitation agricole et forestière				
Habitation	Logement	(1) (2)	(5)	(1)
	Hébergement	(1)	(1)	
Commerce et activités deservice	Artisanat et commerce de détail	(1)		
	Restauration	(1)		
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	(1)		
	Hébergement hôtelier et touristique	(1)		
	Cinéma	(1)		
Equipements d'intérêt collectif et services publics				
Autres activités	Industrie			
	Entrepôt			

Destination/ sous-destination/ nature d'activité		Zone 1AU / secteurs 1AUa et 1AUb	1AUr	Secteur 1AUs
tertiaire	Bureau	(1)		
	Centre de congrès et d'exposition	(1)		
Camping, Caravaning	Terrains de camping et de caravaning			
	Parcs Résidentiels de Loisirs, Habitations légères de loisirs			
	Stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée			
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc…)				
Carrières, gravières, exploitation du sous-sol				
Installations classées pour la protection de l'Environnement		(3)		
Affouillements et exhaussements du sol		(4)	(4)	(4)

Destinations et natures d'activités soumises à conditions particulières :

(1) Ces occupations et utilisations du sol non interdites sont admises dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :
- les principes et conditions définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative au secteur sont respectés,
- les constructions sont desservies par des voies et des réseaux de capacités suffisantes,
- l'urbanisation est réalisée dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

(2) En dehors des opérations d'aménagement d'ensemble, l'extension des habitations existantes et la création d'annexes dans la limite de 30 % de la surface de plancher autorisée et de 30% de l'emprise au sol existante sur l'unité foncière à la date d'entrée en vigueur de la révision n°1 du PLU, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement de la zone, de ne pas être contraire aux principes et conditions définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à ce secteur et sous réserve des dispositions liées à la défense extérieure contre l'incendie.

(3) Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, qu'elles n'entraînent pas d'incommodité pour le voisinage.

(4) Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire, ceux liés et nécessaires à l'aménagement des abords d'une construction dument autorisée et ceux liés et nécessaires à des aménagements d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire.

(5) Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient nécessaires à la surveillance (gardiennage) de l'activité et dans la limite de 50 m² de surface de plancher. Le logement de fonction sera intégré dans le volume du bâtiment principal, sauf impossibilité technique.

ARTICLE 1AU 3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 1).

La mixité fonctionnelle et sociale s'applique uniquement aux logements et non pas à l'hébergement.

B/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 1AU 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

4.1- Emprise au sol des constructions

Zone 1AU et secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUr :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière.
Ces emprises peuvent être dépassées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Secteur 1AUs :

Non réglementé.

4.2- Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments devra respecter les dispositions inscrites dans l'OAP relative à ce secteur.

Les hauteurs maximales, selon les indications portées aux documents graphiques des OAP, sont les suivantes :

	Hauteur maximale	
	A l'égout/ à l'acrotère	**Au faîtage**
R+1	7 mètres	10 mètres
R+2	9 mètres	12 mètres
R+3	12 mètres	15 mètres

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres, sous réserve du respect de l'article 5.

4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans tous les cas, l'implantation des bâtiments devra respecter les dispositions inscrites dans l'OAP relative au secteur et notamment les principes d'implantation de front bâti indiqués sur les documents graphiques d'OAP.

Sauf indication graphique contraire, les constructions doivent respecter un recul minimal de :
- 100 mètres de l'axe de l'A57 pour les bâtiments destinés à l'habitation ;
- 10 mètres de l'axe de la chaussée de la RD97 et de l'avenue du Général de Gaulle ;
- 3 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.

Des implantations différentes pourront être autorisées :
- à l'alignement de l'avenue de la République ;
- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain ;
- pour tenir compte de l'alignement des constructions voisines ou valoriser le paysage urbain ;
- pour les piscines, qui peuvent être implantées en retrait d'au moins 2 mètres de voies et emprises publiques existantes ou projetées ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Sauf dispositions particulières inscrites dans l'OAP, les constructions peuvent être implantées :
- soit sur la limite séparative ;
- soit en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à la moitié de la différence de hauteur (mesurée à l'égout par rapport au terrain naturel) entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour :
- les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,20 m à l'égout du toit dans la bande de recul définie à l'alinéa précédent, qui peuvent s'implanter en limite séparative sur une longueur maximale de 2/3 de la longueur de la limite séparative sans toutefois excéder 8 mètres ;
- les constructions qui s'adossent à une construction de dimensions équivalentes sur la parcelle voisine ;
- la restauration, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants, sur les emprises préexistantes ;
- les piscines et bassins d'agrément qui peuvent être implantés à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative, comptée à partir de l'aplomb du bassin ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.5- Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementée.

ARTICLE 1AU 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

5.1- Couvertures

Les constructions seront couvertes :
- soit de toitures à deux pans symétriques. Leur pente sera proche de celle des maisons voisines, et comprise entre 27% et 35 % ;
- soit de toitures plates ou terrasses.

Les couvertures des toitures à pentes doivent être réalisées en tuile rondes « canal » ou assimilées, vieilles ou vieillies. Le ton des tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur, couleur terre cuite et non vernissée. Les couleurs rouge et brun foncé sont interdites. Les tuiles plates mécaniques sont interdites. Toutefois, dans le cas d'un bâtiment couvert de tuiles plates, la réfection à l'identique est autorisée.

Des pentes et couvertures différentes sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à rompre l'harmonie du site :
- pour les constructions annexes (garages, abris,…) non visibles de la rue ;
- pour les constructions accolées à une construction existante ;
- dans le cas de réfection ou de prolongement de toitures existantes.

Toutefois, d'autres conceptions de couverture sont admises pour répondre à des objectifs d'économie d'énergie, de développement durable, de qualité architecturale ou pour des motifs d'intérêt général, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

Les souches de cheminée doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Les souches de cheminée doivent être de même teinte que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. Les souches de cheminée doivent être disposées de manière à être le moins visible depuis les espaces publics.

Les châssis, verrières et éléments nécessaires à capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnancement par rapport aux ouvertures de la façade, etc.). Les capteurs solaires et cellules photovoltaïques seront implantés, de préférence, dans la partie supérieure de la toiture et localisés en harmonie avec la répartition générale des ouvertures des façades.

5.2- Façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les enduits seront frotassés fin, lissés ou grattés. Les autres aspects d'enduit sont proscrits, notamment les enduits projetés ou de caractère décoratif (écrasés, tyroliens, etc.).

Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur. Les coulisses seront de la même couleur que la menuiserie.

5.3- Clôtures

En dehors des opérations d'ensemble, les clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées :
- soit d'un mur bahut (hauteur maximale de 0,80 mètre) surmonté d'une grille en ferronnerie, d'un grillage ou d'un dispositif à clairevoie, sur une hauteur maximale totale (mur bahut + dispositif) de 1,80 mètre, doublé d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2,00 mètres. Il est possible de doubler la grille d'un dispositif occultant à l'intérieur de la parcelle ;
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,80 mètre alternant avec des grilles doublées de végétation à l'intérieur de la propriété. La longueur de chaque pan de mur ne devra pas excéder deux fois la longueur grillagée et végétalisée. Dans ce cas, il ne sera pas possible de doubler la grille d'un dispositif occultant ;
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,80 mètre alternant avec des espaces plantés/ végétalisés coté espace public et doublés d'un grillage à l'intérieur de la parcelle pouvant être doublé d'un dispositif occultant. La longueur de chaque pan de mur ne devra pas excéder 5 mètres et celle de chaque partie végétalisée et grillagée ne pourra être inférieure à 1 mètre ;
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,80 mètre sur une longueur maximale de 10 mètres. Au-delà de ces 10 mètres, la clôture sera constituée du dispositif mur bahut + grille ou dispositif à claire-voie doublé de

végétation décrite ci-dessus. Dans ce cas, il ne sera pas possible de doubler la grille d'un dispositif occultant ;
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,80 mètre avec aménagement paysager sur une bande de 0,60 mètre minimum côté espace public.

Pour les opérations d'ensemble, Les clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées :
- d'un mur bahut (hauteur maximale de 0,80 mètre) surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un dispositif à clairevoie, sur une hauteur maximale totale (mur bahut + dispositif) de 1,80 mètre, doublé d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2,00 mètres ;
- soit d'un grillage simple et/ou d'une haie vive végétale, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres ;

Dans tous les cas, les clôtures sur les limites séparatives seront constituées :
- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- soit d'un grillage simple et/ou d'une haie vive végétale, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres ;
- soit d'un mur bahut (hauteur maximale de 0,80 mètre) surmonté d'une grille en ferronnerie, d'un grillage ou d'un dispositif à clairevoie, sur une hauteur maximale totale (mur bahut + dispositif) de 1,80 mètre. Il est possible de doubler cette première clôture par une haie végétale d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Cas d'une clôture sur un mur de soutènement sur voies et emprises publiques et en limites séparatives
Les clôtures sur mur de soutènement seront constituées d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage surmontant un soubassement maçonné d'une hauteur maximale de 0,40 mètres. La hauteur totale (soubassement éventuel + grille ou grillage) ne peut excéder 1,80 mètre comptée à partir du point le plus haut du mur de soutènement. Il est possible de doubler la grille d'un dispositif occultant à l'intérieur de la parcelle ou d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent avec ces derniers.

ARTICLE 1AU 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

6.1- Dispositions générales

Les espaces laissés libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagés en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle.

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.

Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès et aménagements extérieurs.

6.2- Mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et mise en œuvre du verdissement

a/ Coefficient d'espaces verts de pleine de terre :

Zone 1AU et secteurs 1AUb et 1AUr :
En cohérence avec les orientations portées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, la surface des espaces verts de pleine terre tels que définis dans les dispositions générales (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) doit être au moins égale à 30 % de l'unité foncière, excepté dans les secteurs 1AUa et 1AUs.
En outre, dans les opérations d'ensemble, les espaces verts de pleine terre communs doivent représenter au moins 15 % de la surface du terrain de l'opération. Ils seront notamment constitués par le traitement paysager de l'ensemble, participant à la qualité esthétique et fonctionnelle de l'opération. Ces aménagements devront

concourir à la gestion des eaux de ruissellement sous forme de technique alternative (noues plantées, espaces de rétention,...).

Secteur 1AUa : non réglementé
Secteur 1AUs : non réglementé

b/ Mise en œuvre du verdissement

Le terrain doit comporter au moins un arbre de haute tige ou 2 arbres de jet moyen (voir Lexique) par tranche de 100 m² des espaces non imperméabilisés.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige ou 2 arbres de jet moyen (voir Lexique) pour 4 places de stationnement, en respectant l'ensemble des mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité….).

6.3- Mesures prises pour la conservation des individus végétaux

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

ARTICLE 1AU 7 – STATIONNEMENT

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

7.1- Normes de stationnement des véhicules automobiles

Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	2 places par logement Pour les opérations de plus de 12 logements : 2 places par logement, dont 1 place par logement aménagée en sous-sol 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements pour les visiteurs	Pour les structures d'accueil et d'hébergement médicales et paramédicales pour personnes âgées : 1 place pour 2,5 lits. Pour les résidences services destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux personnes âgées, aux handicapés aux adolescents… : 0,5 place par unité ; Pour les constructions de logements sociaux : - s'applique l'exigence légale maximale ; - ne s'applique pas l'obligation de réaliser une place sur deux en sous-sol.
2. Hébergement hôtelier et restauration	1 place par chambre 1 place par 10 m² de salle de restaurant	
3. Activité de services	1 place pour 60 m² de surface de plancher 1 place pour 60 m² de surface de plancher dans le secteur 1AUa	Aucune place de stationnement n'est exigée pour les changements de destination ou les extensions de construction sous réserve que la superficie de plancher créé (changement de destination ou extension) soit inférieure à 30 m². Aucune place de stationnement n'est exigée pour les commerces de détail alimentaires dans le secteur 1AUa.
4. Commerces de détail	Commerces alimentaires : 7 places pour 100 m² de surface de plancher de vente Autres commerces : 4 places pour 100 m² de surface de plancher de vente	
5. Artisanat, autres commerces et activités de service	1 place pour 60 m² de surface de plancher	
6. Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Bureau : 1 place pour 60 m² de surface de plancher 1 place pour 80 m² de surface de plancher dans le secteur 1AUa Industrie, entrepôt : sans objet	

7. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.	

7.2- Normes de stationnement des deux-roues

Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	Constructions ou opération d'aménagement comportant au moins douze logements : 1 place par logement	Au moins la moitié des places créées sera destinée aux vélos.
2. Autres destinations	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher	
3. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.	

C/ Equipements et réseaux

ARTICLE 1AU 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 3).

ARTICLE 1AU 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 3) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

Dispositions particulières relatives à la gestion des eaux usées dans la zone 1AU

La reconstruction, le changement de destination existante ainsi que les nouvelles constructions ne sont autorisés que sous réserve d'être desservies par un réseau d'assainissement collectif.

En l'absence de desserte, les extensions ne sont autorisées que sous réserve d'être desservis par un dispositif d'assainissement non collectif de capacité suffisante et conforme aux réglementations en vigueur. Ce dispositif doit être conçu et entretenu de manière à ne pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux et à pouvoir directement être relié au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé (obligation de raccordement à la mise en service du réseau public).

CHAPITRE 2 : ZONE 1AUE

Caractère de la zone : La zone 1AUE est une zone réservée aux activités économiques. Il s'agit d'un secteur de requalification à aménager sous forme d'opération(s) d'aménagement d'ensemble.

Cette zone est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui détermine les conditions d'aménagement envisageables : les règles de l'OAP ont valeur règlementaire ; les règles définies ci-après complètent et précisent ces conditions.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone 1AUE sont celles édictées dans les neufs articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans les Titres 1 et 2 relatifs aux dispositions générales.

A/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE 1AUE 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITS

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

Cf. Tableau article 1AUE 2

ARTICLE 1AUE 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

Destination, sous-destination et nature d'activité :

interdite (article 1)

autorisée sous condition (article 2)

Les différentes conditions sont référencées et explicitées après le tableau.

autorisée (par défaut)

Destination/ sous-destination/ nature d'activité		Zone 1AUE
Exploitation agricole et forestière		
Habitation	Logement	(1) (2)
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	(3) (4)
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	(3)
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	(3)
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	(3)
	Entrepôt	(3)
	Bureau	(3)
	Centre de congrès et d'exposition	(3)
Camping, Caravaning	Terrains de camping et de caravaning	
	Parcs Résidentiels de Loisirs, Habitations légères de loisirs	
	Stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée	
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc…)		
Carrières, gravières, exploitation du sous-sol		
Installations classées pour la protection de l'Environnement		(3)
Affouillements et exhaussements du sol		(5)

Destinations et natures d'activités soumises à conditions particulières :

(1) Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient nécessaires à la surveillance (gardiennage) de l'activité et dans la limite de 50 m² de surface de plancher. Le logement de fonction sera intégré dans le volume du bâtiment principal, sauf impossibilité technique.

(2) L'extension des habitations existantes et la création d'annexes dans la limite de 30 % de la surface de plancher autorisée et de 30% de l'emprise au sol existante sur l'unité foncière à la date d'entrée en vigueur de la révision n°1 du PLU, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement de la zone, de ne pas être contraire aux principes et conditions définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à ce secteur, d'être raccordées à un réseau d'assainissement collectif et sous réserve des dispositions liées à la défense extérieure contre l'incendie.

(3) Les occupations et utilisations du sol dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :
- les principes et conditions définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative au secteur sont respectés,
- les constructions sont desservies par des voies et des réseaux de capacités suffisantes,
- l'urbanisation est réalisée dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

(4) Les commerces de détails sont autorisés à condition d'être non alimentaires et liés à une activité artisanale ou industrielle autorisée dans la zone.

(5) Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire, ceux liés et nécessaires à l'aménagement des abords d'une construction dument autorisée et ceux liés et nécessaires à des aménagements d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire.

ARTICLE 1AUE 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

B/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 1AUE 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

4.1- Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

4.2- Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout ou à l'acrotère.
La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2,50 mètres, sous réserve du respect de l'article 5.

4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

4.3.1 Implantation par rapport à l'A57 et la voie ferrée :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 25 mètres de l'axe de l'A57.

4.3.2 Implantation par rapport aux autres voies :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :
- 15 mètres de l'alignement actuel ou futur des RD 554 ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.

Des implantations différentes pourront être autorisées ;
- en cas de reconstruction ou de surélévation d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions doivent être implantées :
- soit sur la limite séparative ;
- soit en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur sans jamais être inférieure à 5 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour :
- la restauration, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants, sur les emprises préexistantes ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.5- Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementée.

ARTICLE 1AUE 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

5.1- Couvertures

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de toiture à pente, celle-ci doivent être simples, à deux pentes. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes.
Toutefois, d'autres conceptions de couverture sont admises pour répondre à des objectifs d'économie d'énergie, de développement durable, de qualité architecturale ou pour des motifs d'intérêt général, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

5.2- Façades – revêtements – ouvertures

Les enduits seront frotassés fin, lissés ou grattés. Les autres aspects d'enduit sont proscrits, notamment les enduits projetés ou de caractère décoratif (écrasés, tyroliens, etc.).

5.3- Clôtures

Les clôtures seront constituées d'un grillage simple et/ou d'une haie vive végétale, d'une hauteur maximale de 2,50 mètres.

5.4- Superstructures

L'organisation architecturale des éléments de superstructure doit être étudiée en harmonie avec l'architecture du projet. Ces éléments ne doivent pas dépasser 2,50 mètres à compter du point le plus haut du bâtiment.

ARTICLE 1AUE 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

6.1- Dispositions générales

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.

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

6.2- Mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et mise en œuvre du verdissement

a/ Coefficient d'espaces verts de pleine de terre :

En cohérence avec les orientations portées aux Orientations d'Aménagement de Programmation, la surface des espaces verts de pleine terre tels que définis dans les dispositions générales *(Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2)* doit être au moins égale à 10% de la superficie totale du terrain.

b/ Mise en œuvre du verdissement

Les espaces verts de pleine terre seront aménagés en espaces paysagers (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention doivent être végétalisés et, de fait, non imperméabilisés. Ils doivent comporter au moins un arbre de haute tige ou 2 arbres de jet moyen (voir Lexique) par tranche de 100 m².

Les espaces situés à l'intérieur des marges de recul le long de de l'A57 et des routes départementales prévues à l'article 4.3 devront être plantés et recevoir un aménagement paysager qualitatif, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m². Ces plantations peuvent être conçues sous forme d'alignement d'arbres afin de mettre en valeur les façades. Les aires de stockage, de dépôt et de stationnement y sont autorisées sous réserve de recevoir un traitement paysager qualitatif.

Les aires de stationnement non couvertes devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige (ou deux arbres de jet moyen) pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

Des haies végétales denses et d'espèces persistantes doivent être plantées pour masquer des dépôts et citernes.

ARTICLE 1AUE 7 – STATIONNEMENT

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

7.1- Normes de stationnement des véhicules automobiles

Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	Sans objet.	
2. Hébergement hôtelier et restauration	1 place par 10 m² de salle de restaurant	Aucune place de stationnement n'est exigée pour les changements de destination ou les extensions de construction sous réserve que la superficie de plancher créé (changement de destination ou extension) soit inférieure à 30 m². Pour les surfaces liées aux établissements d'enseignement : 1 place pour 50 m²de surface de plancher
3. Activité de services	1 place pour 40 m² de surface de plancher	
4. Commerces de détail	1 place pour 40 m² de surface de plancher de vente	
5. Artisanat, autres commerces et activités de service	1 place pour 60 m² de surface de plancher	
6. Autres activités des	Bureau : 1 place pour 20 m² de surface de	

Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
secteurs secondaires et tertiaires	plancher Industrie : 1 place pour 60 m² de surface de plancher Entrepôt : 1 place pour 15 m² de surface de de vente d'un entrepôt	
7. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.	

7.2- Normes de stationnement des deux-roues

Destination	Norme minimale imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	Sans objet.	Au moins la moitié des places créées sera destinée aux vélos.
2. Autres destinations	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher	
3. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.	

C/ Equipements et réseaux

ARTICLE 1AUE 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 3) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

8.1- Conditions de desserte

Les voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 mètres de large.

8.2- Conditions d'accès

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par un accès sécurisé, conforme à l'importance ou la destination de(s) la construction envisagée. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent présenter une largeur de chaussée d'au moins 4 mètres et le portail doit être implanté à 2,50 mètres en retrait de l'alignement de la voie de desserte.

ARTICLE 1AUE 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 3) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

Dispositions particulières relatives à la gestion des eaux usées dans la zone 1AUE

La reconstruction, l'extension, le changement de destination existante ainsi que les nouvelles constructions ne sont autorisés que sous réserve d'être desservies par un réseau d'assainissement collectif.

CHAPITRE 3 : ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone d'urbanisation future à réaliser sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, après modification ou révision du PLU.

Elle comprend **un secteur 2AUs** réservé à des équipements d'intérêt collectif.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone 2AU sont celles édictées dans les neufs articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans les Titres 1 et 2 relatifs aux dispositions générales.

A/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE 2AU 1 – DESTINATION, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITS

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

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

ARTICLE 2AU 2 – DESTINATION, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

- Les ouvrages techniques à conditions d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.
- Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités de la défense nationale.
- L'extension des habitations existantes (et dans la limite d'une seule extension) et la création d'annexes dans la limite de 30 % de la surface de plancher autorisée et de 30% de l'emprise au sol existante sur l'unité foncière à la date d'entrée en vigueur de la révision n°1 du PLU, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et sous réserve des dispositions liées à la défense extérieure contre l'incendie. Pour les autres destinations, le projet ne doit pas conduire (et dans la limite d'une seule extension) à un accroissement de plus de 25% (40% dans le secteur 2AUs) de la surface de plancher autorisée et 25% (40% dans le secteur 2AUs) de l'emprise au sol existante sur l'unité foncière à la date d'entrée en vigueur de la révision n°1 du PLU, sous réserve des dispositions liées à la défense extérieure contre l'incendie.
- Le changement de destination de bâtiments existants en une destination autre que celle de l'habitation dans le secteur 2AUs uniquement.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à des aménagements d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire.
- Les constructions et extensions y compris les logements de fonction pour les besoins de gardiennage et de surveillance ainsi que les occupations ou utilisations du sol, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités militaires.
- La possibilité d'implanter des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ainsi qu'une hauteur de construction non réglementée pour les besoins du MINARM.

ARTICLE 2AU 3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

B/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 2AU 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

4.1- Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

4.2- Hauteur des constructions

La hauteur de tout bâtiment ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage. Cette hauteur est limitée à 3 mètres pour les constructions annexes.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres, sous réserve du respect de l'article 5.

4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions doivent respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.5 Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementée.

ARTICLE 2AU 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

5.1- Couvertures

Les constructions seront couvertes :

- soit de toitures à deux pans symétriques. Leur pente sera proche de celle des maisons voisines, et comprise entre 27% et 35 % ;
- soit de toitures plates ou terrasses.

Les souches de cheminée doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Les souches de cheminée doivent être de même teinte que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. Les souches de cheminée doivent être disposées de manière à être le moins visible depuis les espaces publics.

Les châssis, verrières et éléments nécessaires à capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnancement par rapport aux ouvertures de la façade, etc.). Les capteurs solaires et cellules photovoltaïques seront implantés, de préférence, dans la partie supérieure de la toiture et localisés en harmonie avec la répartition générale des ouvertures des façades.

5.2- Façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les enduits seront frotassés fin, lissés ou grattés. Les autres aspects d'enduit sont proscrits, notamment les enduits projetés ou de caractère décoratif (écrasés, tyroliens, etc.).

Les façades tout verre ou avec effet miroir sont interdites.

Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur. Les coulisses seront de la même couleur que la menuiserie.

5.3- Clôtures

Les clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées :

- d'un mur bahut (hauteur maximale de 0,80 mètre) surmonté d'une grille en ferronnerie, d'un grillage ou d'un dispositif à clairevoie, sur une hauteur maximale totale (mur bahut + dispositif) de 1,80 mètre, doublé d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2,00 mètres ;
- soit d'un grillage simple et/ou d'une haie vive végétale, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres ;

Les clôtures sur les limites séparatives seront constituées :

- soit d'un grillage simple et/ou d'une haie vive végétale, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres ;
- soit d'un mur bahut (hauteur maximale de 0,80 mètre) surmonté d'une grille en ferronnerie, d'un grillage ou d'un dispositif à clairevoie, sur une hauteur maximale totale (mur bahut + dispositif) de 1,80 mètre. Il est possible de doubler cette première clôture par une haie végétale d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Cas d'une clôture sur un mur de soutènement sur voies et emprises publiques et en limites séparatives
Les clôtures sur mur de soutènement seront constituées d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage surmontant un soubassement maçonné d'une hauteur maximale de 0,40 mètres. La hauteur totale (soubassement éventuel + grille ou grillage) ne peut excéder 1,80 mètre comptée à partir du point le plus haut du mur de soutènement. Il est possible de doubler la grille d'un dispositif occultant à l'intérieur de la parcelle ou d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

ARTICLE 2AU 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2).

ARTICLE 2AU 7 – STATIONNEMENT

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

Il est exigé au minimum 3 places de stationnement par logement.

C/ Equipements et réseaux

ARTICLE 2AU 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 3).

ARTICLE 2AU 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 3) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

Dispositions particulières relatives à la gestion des eaux usées en l'absence de desserte par l'assainissement collectif

La reconstruction, l'extension ou le changement de destination ne sont autorisés que sous réserve d'être desservis par un dispositif d'assainissement non collectif de capacité suffisante et conforme aux réglementations en vigueur. Ce dispositif doit être conçu et entretenu de manière à ne pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux et à pouvoir directement être relié au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé (obligation de raccordement à la mise en service du réseau public).

CHAPITRE 4 : ZONE 2AUE

La zone 2AUE est une zone d'urbanisation future à réaliser sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, après modification ou révision du PLU. Elle est réservée à l'accueil d'activités économiques.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone 2AUE sont celles édictées dans les neufs articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans les Titres 1 et 2 relatifs aux dispositions générales.

A/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE 2AUE 1 – DESTINATION, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

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

ARTICLE 2AUE 2 – DESTINATION, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

- Les ouvrages techniques à conditions d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.
- L'extension des habitations existantes (et dans la limite d'une seule extension) et la création d'annexes dans la limite de 30 % de la surface de plancher autorisée et de 30% de l'emprise au sol existante sur l'unité foncière à la date d'entrée en vigueur de la révision n°1 du PLU, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et sous réserve des dispositions liées à la défense extérieure contre l'incendie. Pour les autres destinations, le projet ne doit pas conduire (et dans la limite d'une seule extension) à un accroissement de plus de 25% de la surface de plancher autorisée et 25% de l'emprise au sol existante sur l'unité foncière à la date d'entrée en vigueur de la révision n°1 du PLU et sous réserve des dispositions liées à la défense extérieure contre l'incendie.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à des aménagements d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire.

ARTICLE 2AUE 3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

B/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 2AUE 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

4.1- Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

4.2- Hauteur des constructions

La hauteur de tout bâtiment ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage. Cette hauteur est limitée à 3 mètres pour les constructions annexes.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres, sous réserve du respect de l'article 5.

4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions doivent respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.5 Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementée.

ARTICLE 2AUE 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

5.1- Couvertures

Les constructions seront couvertes :

- soit de toitures à deux pans symétriques. Leur pente sera proche de celle des maisons voisines, et comprise entre 27% et 35 % ;
- soit de toitures plates ou terrasses.

Les souches de cheminée doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Les souches de cheminée doivent être de même teinte que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. Les souches de cheminée doivent être disposées de manière à être le moins visible depuis les espaces publics.

Les châssis, verrières et éléments nécessaires à capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnancement par rapport aux ouvertures de la façade, etc.). Les capteurs solaires et cellules photovoltaïques seront implantés, de préférence, dans la partie supérieure de la toiture et localisés en harmonie avec la répartition générale des ouvertures des façades.

5.2- Façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les enduits seront frotassés fin, lissés ou grattés. Les autres aspects d'enduit sont proscrits, notamment les enduits projetés ou de caractère décoratif (écrasés, tyroliens, etc.).

Les façades tout verre ou avec effet miroir sont interdites.

Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur. Les coulisses seront de la même couleur que la menuiserie.

5.3- Clôtures

Les clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées :

- d'un mur bahut (hauteur maximale de 0,80 mètre) surmonté d'une grille en ferronnerie, d'un grillage ou d'un dispositif à clairevoie, sur une hauteur maximale totale (mur bahut + dispositif) de 1,80 mètre, doublé d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2,00 mètres ;
- soit d'un grillage simple et/ou d'une haie vive végétale, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres ;

Les clôtures sur les limites séparatives seront constituées :

- soit d'un grillage simple et/ou d'une haie vive végétale, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres ;
- soit d'un mur bahut (hauteur maximale de 0,80 mètre) surmonté d'une grille en ferronnerie, d'un grillage ou d'un dispositif à clairevoie, sur une hauteur maximale totale (mur bahut + dispositif) de 1,80 mètre. Il est possible de doubler cette première clôture par une haie végétale d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

ARTICLE 2AUE 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2).

ARTICLE 2AUE 7 – STATIONNEMENT

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

Il est exigé au minimum 3 places de stationnement par logement.

Pour les autres destinations s'appliquent les normes de stationnement définies pour la zone UE à l'article UE 7.

C/ Equipements et réseaux

ARTICLE 2AUE 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 3).

ARTICLE 2AUE 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 3).

Dispositions particulières relatives à la gestion des eaux usées en l'absence de desserte par l'assainissement collectif

La reconstruction, l'extension ou le changement de destination ne sont autorisés que sous réserve d'être desservis par un dispositif d'assainissement non collectif de capacité suffisante et conforme aux réglementations en vigueur. Ce dispositif doit être conçu et entretenu de manière à ne pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux et à pouvoir directement être relié au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé (obligation de raccordement à la mise en service du réseau public).

5 Dispositions particulières aux zones agricoles

CHAPITRE 1 : ZONE A

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

Elle comprend un **secteur Aa** correspondant aux espaces de reconquête agricole de la Pierre Blanche.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone A sont celles édictées dans les neufs articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans les Titres 1 et 2 relatifs aux dispositions générales.

A/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE A 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITS

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A 2.

En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets et le dépôt d'épandage et de produits polluants non liés à un usage agricole et le dépôt de ferraille y sont interdits.

ARTICLE A 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

Dans la zone A, à l'exception du secteur Aa :

- A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole, les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés. Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

- A condition qu'elles soient directement nécessaires aux services publics, les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

- A condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des lieux et soient compatibles avec le maintien du caractère agricole de la zone et sous réserve des dispositions liées à la défense extérieure contre l'incendie :
  - En une seule fois, l'extension limitée et annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'entrée en vigueur de la révision n°1 du PLU à condition ou sous réserve que :
    . la surface de plancher initiale du bâtiment d'habitation soit au moins égale à 70 m² à la date d'entrée en vigueur de la révision n°1 du PLU ;
    . pour l'extension créée, elle n'excède pas un total de 30% de surface de plancher et 30% de l'emprise au sol existantes par unité foncière à la date d'entrée en vigueur de la révision n°1 du PLU ;

. pour les bâtiments annexes à créer, l'emprise au sol n'excède pas 30 m² par unité foncière et ne soient pas constitutifs de surface de plancher. Les piscines et bâtiments annexes doivent être implantés dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal d'habitation ;

. l'emprise au sol globale (construction à usage d'habitation et annexes, dont piscines) ne pourra excéder 250 m² au sol ;

. des haies ou dispositifs végétaux similaires séparent les constructions des terrains agricoles environnants.

- Les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux.
- **A condition qu'ils soient liés ou nécessaires à l'exploitation agricole et regroupés autour du siège d'exploitation :**
  - les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;
  - les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les bâtiments qui leur sont complémentaires (piscine, local technique, réserve d'eau, etc.), dans la limite d'une construction par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 250 m² (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée. L'emprise au sol globale (construction à usage d'habitation et annexes, dont piscines) ne pourra excéder 250 m² ;
  - les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail ;
  - les installations classées pour la protection de l'environnement ;
  - l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles à condition que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur Aa sont autorisées exclusivement :

- A condition qu'elles soient liées ou nécessaires à l'exploitation agricole, les constructions et installations techniques. La surface de plancher créée ne pourra excéder 30 m².

En outre, dans la zone A, l'implantation et le gabarit des bâtiments ne devront pas compromettre les vues lointaines sur le Coudon et les massifs boisés identifiés par le cône de vue S4.

ARTICLE A 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

B/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE A 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

4.1- Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol maximale des extensions des habitations existantes et des annexes est précisée à l'article A2.

Non précisée pour les autres destinations.

4.2- Hauteur des constructions

Dans la zone A :

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder :
- 5 mètres au faîtage pour les constructions à usage agricole ;
- 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation. Cette hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout pour les constructions annexes séparées de l'habitation.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées :
- pour les installations et constructions agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur supérieure ;
- dans le cas de la restauration d'un bâtiment existant et légalement autorisé et dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée. La hauteur maximale existante ne pourra toutefois être dépassée ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone A et ses secteurs :

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres, sous réserve du respect de l'article 5.

4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

4.3.1 Implantation par rapport à la voie ferrée :

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 20 mètres de l'axe de la voie ferrée la plus proche, excepté pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et ferroviaires.

4.3.2 Implantation par rapport aux autres voies :

Les constructions doivent respecter un recul minimal de :
- 35 mètres de l'axe de la RD554 ;
- 10 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.

Des implantations différentes pourront être autorisées :
- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain ;
- pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre à condition :
  . qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades existantes,
  . de ne pas réduire le recul entre le bâtiment existant et l'alignement ;
  . que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de l'emprise au sol située dans la marge de recul imposée par rapport la voie ;
- pour les piscines, qui peuvent être implantées en retrait d'au moins 2 mètres de voies publiques existantes ou projetées ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions doivent être implantés en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à la moitié de la différence de hauteur (mesurée à l'égout par rapport au terrain naturel) entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans être inférieure à 4 mètres.
Des implantations différentes peuvent être autorisées pour :

- les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,20 m à l'égout du toit dans la bande de recul définie à l'alinéa précédent, qui peuvent s'implanter en limite séparative sur une longueur maximale de 2/3 de la longueur de la limite séparative sans toutefois excéder 8 mètres ;
- les constructions qui s'adossent à une construction de dimensions équivalentes sur la parcelle voisine ;
- la restauration, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants, sur les emprises préexistantes ;
- les piscines et bassins d'agrément qui peuvent être implantés à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative, comptée à partir de l'aplomb du bassin ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.5- Implantation des constructions sur une même propriété

Les annexes aux bâtiments d'habitation non liées à l'exploitation agricole doivent s'inscrire dans un rayon de 20 mètres maximum autour du bâtiment d'habitation.

ARTICLE A 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

5.1 Bâtiments d'habitation et annexes

5.1.1 Couvertures

Les constructions seront couvertes :

- soit de toitures à deux pans symétriques. Leur pente sera proche de celle des maisons voisines, et comprise entre 27% et 35 % ;
- soit de toitures plates ou terrasses.

Des pentes et couvertures différentes sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à rompre l'harmonie du site :

- pour les constructions annexes (garages, abris,…) non visibles de la rue ;
- pour les constructions accolées à une construction existante ;
- dans le cas de réfection ou de prolongement de toitures existantes.

Les souches de cheminée doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Les souches de cheminée doivent être de même teinte que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. Les souches de cheminée doivent être disposées de manière à être le moins visible depuis les espaces publics.

Les châssis, verrières et éléments nécessaires à capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnancement par rapport aux ouvertures de la façade, etc.). Les capteurs solaires et cellules photovoltaïques seront implantés, de préférence, dans la partie supérieure de la toiture et localisés en harmonie avec la répartition générale des ouvertures des façades.

5.1.2 Façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les enduits seront frotassés fin, lissés ou grattés. Les autres aspects d'enduit sont proscrits, notamment les enduits projetés ou de caractère décoratif (écrasés, tyroliens, etc.).

Les façades tout verre ou avec effet miroir sont interdites.

Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur. Les coulisses seront de la même couleur que la menuiserie.

5.2- Bâtiments agricoles

5.2.1 Toiture

La pente de toiture sera comprise :
- entre 25 et 35% pour les couvertures en tuiles,
- entre 22 et 27% pour les autres couvertures.

5.2.2 Façade

Les enduits seront frotassés fin. Leur teinte se rapprochera des teintes traditionnelles.

Les façades en bardage seront de deux couleurs au maximum, mates, de couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre. Le blanc pur, les couleurs vives et l'aspect brillant sont interdits.

5.3- Clôtures

Elles seront constituées d'un grillage fixé sur poteaux. La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre. Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

Cas d'une clôture sur un mur de soutènement sur voies et emprises publiques et en limites séparatives
Les clôtures sur mur de soutènement seront constituées d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage surmontant un soubassement maçonné d'une hauteur maximale de 0,40 mètres. La hauteur totale (soubassement éventuel + grille ou grillage) ne peut excéder 1,80 mètre comptée à partir du point le plus haut du mur de soutènement. Il est possible de doubler la grille d'un dispositif occultant à l'intérieur de la parcelle ou d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

ARTICLE A 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès et aménagements extérieurs.

Des haies ou dispositifs végétaux similaires séparant les constructions des terrains agricoles environnants doivent être plantés en accompagnement de tout projet d'extension d'habitation ou de création d'annexe. Des haies végétales denses et d'espèces persistantes doivent être plantées pour masquer des dépôts et citernes.

L'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès utilisant des matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales seront privilégiés.

Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

ARTICLE A 7 – STATIONNEMENT

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

Il est exigé 2 places de stationnement pour tous nouveaux logements.

Pour les constructions à usage d'habitation, à partir de 20 m² de surface de plancher créée, il est exigé 1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher créée.

C/ Equipements et réseaux

ARTICLE A 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 3).

ARTICLE A 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 3) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

Dispositions particulières relatives à la gestion des eaux usées en l'absence de desserte par l'assainissement collectif

Les constructions doivent être desservies par un dispositif d'assainissement non collectif de capacité suffisante et conforme aux réglementations en vigueur. Ce dispositif doit être conçu et entretenu de manière à ne pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux et à pouvoir directement être relié au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé (obligation de raccordement à la mise en service du réseau public).

5 Dispositions particulières aux zones naturelles

CHAPITRE 1 : ZONE N

La zone N identifie les espaces naturels ou à dominante naturelle de la commune.

Elle comprend deux secteurs :

- **le secteur NL** correspond à des espaces de loisirs ;
- **le secteur Npr,** relatif au site classé du Massif du Coudon, à protéger pour son intérêt écologique et/ou paysager.

Le secteur NL est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui détermine les conditions d'aménagement envisageables : les règles de l'OAP ont valeur règlementaire ; les règles définies ci-après complètent et précisent ces conditions.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone N sont celles édictées dans les neufs articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans les Titres 1 et 2 relatifs aux dispositions générales.

A/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE N 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITS

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article N 2.

En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets et le dépôt d'épandage et de produits polluants non liés à un usage agricole et le dépôt de ferraille y sont interdits.

ARTICLE N 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

Dans la zone N et le secteur NL :

- A condition qu'elles soient directement nécessaires aux services publics, les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone naturelle et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- A condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des lieux et soient compatibles avec le maintien du caractère agricole de la zone et sous réserve des dispositions liées à la défense extérieure contre l'incendie :
  - En une seule fois, l'extension limitée et annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'entrée en vigueur de la révision n°1 du PLU à condition ou sous réserve que :
    . la surface de plancher initiale du bâtiment d'habitation soit au moins égale à 70 m² à la date d'entrée en vigueur de la révision n°1 du PLU ;
    . pour l'extension créée, elle n'excède pas un total de 30% de surface de plancher et 30% de l'emprise au sol existantes par unité foncière à la date d'entrée en vigueur de la révision n°1 du PLU ;
    . pour les bâtiments annexes à créer, l'emprise au sol n'excède pas 30 m² par unité foncière et ne soient pas constitutifs de surface de plancher. Les piscines et bâtiments annexes doivent être implantés dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal d'habitation ;

. l'emprise au sol globale (construction à usage d'habitation et annexes, dont piscines) ne pourra pas excéder 250 m² au sol ;
. des haies ou dispositifs végétaux similaires séparent les constructions des terrains environnants.

- Les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux.

- Les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à condition de s'intégrer dans le paysage.

En outre, dans le secteur NL :

- Les aménagements et installations nécessaires à des équipements collectifs de plein air, ne créant pas de surface de plancher et compatibles avec les dispositions de l'orientation d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE N 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

B/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE N 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

4.1- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des extensions des habitations existantes et des annexes est précisée à l'article N2.

4.2- Hauteur des constructions

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation. Cette hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout pour les constructions annexes séparées de l'habitation.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées :
- dans le cas de la restauration d'un bâtiment existant et légalement autorisé et dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée. La hauteur maximale existante ne pourra toutefois être dépassée ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

4.3.1 Implantation par rapport à l'A57, la RD 97 et la voie ferrée :

Les constructions doivent respecter un recul minimal de :
- 100 mètres de l'axe de l'A57 ;
- 75 mètres de l'axe de la RD97 ;
- 20 mètres de l'axe de la voie ferrée la plus proche ;

excepté pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et ferroviaires.

4.3.2 Implantation par rapport aux autres voies :

Les constructions doivent respecter un recul minimal de :

- 35 mètres de l'axe de la RD554 ;
- 10 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.

Des implantations différentes pourront être autorisées ;
- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain ;
- pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre à condition :
  . qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades existantes,
  . de ne pas réduire le recul entre le bâtiment existant et l'alignement ;
  . que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de l'emprise au sol située dans la marge de recul imposée par rapport la voie ;
- pour les piscines, qui peuvent être implantées en retrait d'au moins 2 mètres de voies publiques existantes ou projetées ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions doivent être implantés en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à la moitié de la différence de hauteur (mesurée à l'égout par rapport au terrain naturel) entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour :
- les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,20 m à l'égout du toit dans la bande de recul définie à l'alinéa précédent, qui peuvent s'implanter en limite séparative sur une longueur maximale de 2/3 de la longueur de la limite séparative sans toutefois excéder 8 mètres ;
- les constructions qui s'adossent à une construction de dimensions équivalentes sur la parcelle voisine ;
- la restauration, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants, sur les emprises préexistantes ;
- les piscines et bassins d'agrément qui peuvent être implantés à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative, comptée à partir de l'aplomb du bassin ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.5- Implantation des constructions sur une même propriété

Les annexes aux bâtiments d'habitation doivent s'inscrire dans un rayon de 20 mètres maximum autour du bâtiment d'habitation.

ARTICLE N 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

5.1- Couvertures

Les constructions seront couvertes :
- soit de toitures à deux pans symétriques. Leur pente sera proche de celle des maisons voisines, et comprise entre 27% et 35 % ;
- soit de toitures plates ou terrasses.

Des pentes et couvertures différentes sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à rompre l'harmonie du site :
- pour les constructions annexes (garages, abris,…) non visibles de la rue ;
- pour les constructions accolées à une construction existante ;
- dans le cas de réfection ou de prolongement de toitures existantes.

Les souches de cheminée doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Les souches de cheminée doivent être de même teinte que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. Les souches de cheminée doivent être disposées de manière à être le moins visible depuis les espaces publics.

Les châssis, verrières et éléments nécessaires à capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnancement par rapport aux ouvertures de la façade, etc.). Les capteurs solaires et cellules photovoltaïques seront implantés, de préférence, dans la partie supérieure de la toiture et localisés en harmonie avec la répartition générale des ouvertures des façades.

5.2- Façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les enduits seront frotassés fin, lissés ou grattés. Les autres aspects d'enduit sont proscrits, notamment les enduits projetés ou de caractère décoratif (écrasés, tyroliens, etc.).

Les façades tout verre ou avec effet miroir sont interdites.

Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur. Les coulisses seront de la même couleur que la menuiserie.

5.3- Clôtures

Elles seront constituées d'un grillage fixé sur poteaux. La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre. Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

Cas d'une clôture sur un mur de soutènement sur voies et emprises publiques et en limites séparatives
Les clôtures sur mur de soutènement seront constituées d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage surmontant un soubassement maçonné d'une hauteur maximale de 0,40 mètres. La hauteur totale (soubassement éventuel + grille ou grillage) ne peut excéder 1,80 mètre comptée à partir du point le plus haut du mur de soutènement. Il est possible de doubler la grille d'un dispositif occultant à l'intérieur de la parcelle ou d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

ARTICLE N 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès et aménagements extérieurs.

Des haies ou dispositifs végétaux similaires séparant les constructions des terrains agricoles environnants doivent être plantés en accompagnement de tout projet d'extension d'habitation ou de création d'annexe. Des haies végétales denses et d'espèces persistantes doivent être plantées pour masquer des dépôts et citernes.

L'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès utilisant des matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales seront privilégiés.

Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

ARTICLE N 7 – STATIONNEMENT

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

Il est exigé 2 places de stationnement pour tous nouveaux logements.
Pour les constructions à usage d'habitation, à partir de 20 m² de surface de plancher créée, il est exigé 1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher créée.

C/ Equipements et réseaux

ARTICLE N 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 3).

ARTICLE N 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 3) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

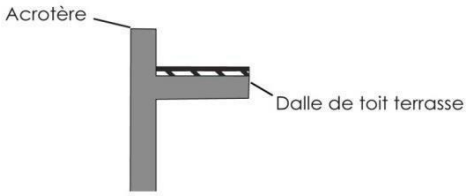
Dispositions particulières relatives à la gestion des eaux usées en l'absence de desserte par l'assainissement collectif

Les constructions doivent être desservies par un dispositif d'assainissement non collectif de capacité suffisante et conforme aux réglementations en vigueur. Ce dispositif doit être conçu et entretenu de manière à ne pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux et à pouvoir directement être relié au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé (obligation de raccordement à la mise en service du réseau public).

7 Lexique

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

Acrotère : Elément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, constituant des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie. L'acrotère étant un dispositif de sécurité pour la circulation des personnes, sa hauteur ne rentre pas dans le calcul d'une hauteur de façade. La hauteur normalisée d'un garde-corps ou d'un acrotère est comprise entre 1 et 1,1 mètre.



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

Alignement : Limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé :

- lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est l'alignement « actuel »,
- lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est l'alignement « futur » ou « projeté ». Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur les documents graphiques et est repris dans le tableau des emplacements réservés.

Annexe : Construction dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone.

Liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et 2-roues,….

Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

Artisanat et commerces : La destination de commerces et d'artisanat regroupe les activités économiques de transformation, d'achat et de vente de biens et de services avec une présentation directe ou indirecte au public prédominante (ex : métiers de bouche, supérette…).

Arbre de haute tige : Il s'agit d'un arbre de haute futaie devant atteindre plus de 10 mètres de hauteur à maturité. A la plantation, le tronc doit mesurer au moins 25cm de circonférence (8cm de diamètre) à 1m du sol et le sommet de la futaie plus de 2,5m de hauteur.

Arbre de jet moyen : Il s'agit d'un arbre ou d'un arbuste devant atteindre plus de 5 mètres de hauteur à maturité. A la plantation, le tronc doit mesurer au moins 15cm de circonférence (5cm de diamètre) à 1m du sol et le sommet de la futaie plus de 2m de hauteur

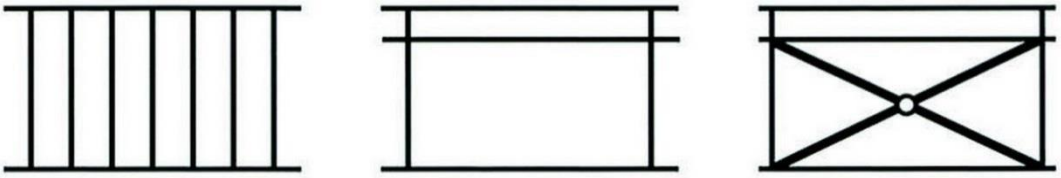
Attique : Dernier étage qui termine le haut d'une construction et qui a une superficie inférieure à celle de l'étage inférieur.

Balcon : Pièce d'architecture autoportée constituée d'une plateforme se dégageant du mur d'un édifice, possédant au moins un accès aux pièces intérieures de la construction. Un balcon situé en hauteur est au minimum sécurisé par un garde-corps, et plus généralement par des protections ouvragées.

Bureaux : se rattachent à la destination de bureaux, les activités indépendantes de présentation et de vente au public. Les locaux professionnels seront intégrés dans cette catégorie.

Cinquième façade : désigne la toiture de la construction.

Claires-voies : Clôture ou garde-corps ajouré, fait de pièces disjointes.



Exemples de dispositifs à claires voies

Clôture : une clôture désigne tout obstacle naturel ou construit suivant tout ou partie le pourtour d'un terrain afin de matérialiser ses limites, et d'empêcher des personnes ou des animaux d'y entrer ou d'en sortir. Une clôture sert à enclore un espace ou le plus souvent à séparer deux propriétés, qu'elles soient privées ou publiques.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage interne destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace d'habitation, protection de piscine, espace cultivé, etc.

Construction : Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages, bâtiments ou installations qui entrent dans le champ d'application du droit des sols, qu'ils soient soumis notamment à permis de construire ou à déclaration préalable.

Corniche : Saillie couronnant une construction. La corniche constitue à la fois un élément de décor et de protection de la façade. Elle peut supporter un chéneau ou une gouttière et limite le ruissellement de l'eau de pluie sur les murs extérieurs.

Enduit : mélange préparé ou à préparer sur chantier, à projeter ou à talocher sur un mur afin d'obtenir un résultat lissé qui peut être fini frotassé, écrasé ou gratté pour lui donner un relief apparent souhaité. La finition choisie doit s'harmoniser avec son environnement, et être identique à la voisine en cas de rajout. Ce mouvement de finition peut être plus ou moins imprimé suivant le travail du maçon. Il est indispensable que l'épaisseur de l'enduit soit adaptée de sorte que les joints recouverts n'apparaissent plus, en particulier lorsque la pluie mouille la surface. L'aspect doit rester uniforme. La couleur apparente doit être assortie à celle du bâtiment principal, celle de bâtiments voisins ou celle d'un nuancier de couleurs provençales (disponible au service d'urbanisme). Cette couleur peut être incorporée à l'enduit ou rapportée ultérieurement par peinture des surfaces ; elle doit se maintenir ou s'entretenir dans le temps.

Espaces libres : Voir Dispositions générales (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2)

Extension : Création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant.

Emprise au sol : Voir Dispositions générales (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2)

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

Façade d'un terrain : limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades de terrain.

Foisonnement : phénomène selon lequel tous les usagers d'un parc de stationnement public ou privé ne stationnent pas leur véhicule simultanément.

Haie vive : haie intégralement végétale

Hébergement hôtelier : il s'agit des constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil,..). Les résidences de tourisme appartiennent à cette destination. En sont exclues les unités appartenant à une maison à usage d'habitation (maison d'hôte...)

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement : il s'agit des installations et constructions susceptibles de générer des risques ou des dangers. Elles sont soumises à une législation et une réglementation particulière instruite par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement DREAL (hors élevages) ou des Directions Départementales de Protection des Populations DPPP (élevages). Ces administrations font appliquer, sous l'autorité du préfet de département, les mesures de cette police administrative.

Locaux accessoires : partie d'une construction à usage d'activité (local d'exposition de l'artisanat, de la culture et des loisirs) qui ne peut recevoir plus de 3 personnes en même temps.

Logement de fonction : lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

Logement social : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation et traités dans un chapitre dédié.

Modénature : Ensemble de moulures décoratives d'une construction (façade, toiture…)

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

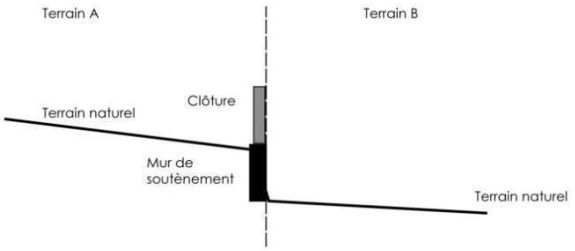


Illustration d'un mur de soutènement

Mur-bahut : mur bas d'une hauteur maximale de 80 cm éventuellement surmonté d'une grille ou grillage

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

Réhabilitation : Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, réalisés dans le volume d'une construction existante.

Rénovation : Travaux ayant pour objet de rétablir une construction dans son état originel.

Ripisylve : Boisement développé aux abords immédiats d'un cours d'eau.

Remblais : Apport de terre supplémentaire sur le terrain naturel

Retrait : On appelle retrait, une zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public.

Saillie : Partie de construction dépassant le plan de façade ou de toiture.

Serre : Une serre est une structure qui peut être parfaitement close destinée à la production agricole ou horticole. Elle vise à soustraire aux éléments climatiques les cultures vivrières ou de loisir pour une meilleure gestion des besoins des plantes et pour en accélérer la croissance ou les produire indépendamment des saisons.

La serre comme édifice architectural d'agrément sera assimilée à une annexe ou extension lorsqu'elle n'est pas en lien avec un projet agricole mais affectée à de l'habitation.

Sol naturel : Il s'agit du sol existant avant travaux et avant tout mouvement de sol volontaire du fait de l'homme

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

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

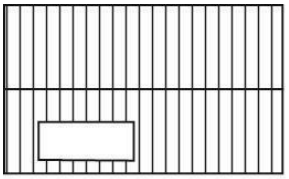
6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

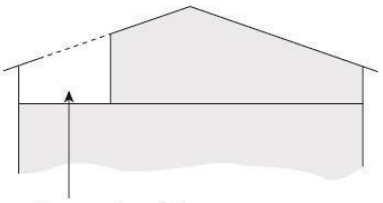
8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain ou unité foncière : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.

Terrasse tropézienne ou tropézienne : aménagement d'espaces libres, généralement de combles perdus, en terrasse par une ouverture dans le pan de toiture.



Terrasse tropézienne



Terrasse tropézienne

Zone Non Aedificandi : Zone non constructible.

8 Annexes

ANNEXE 1 : CRITERES DE DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE ET DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS DIRECTEMENT NECESSAIRES A SON ACTIVITE

En application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural.

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (S.M.A.). La SMA est fixée par arrêté préfectoral. Dans l'attente de la prise d'effet de cet arrêté, l'exploitation agricole devra disposer d'une SMI.

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1.5 SMIC.

Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

Définition de la notion de constructions directement nécessaires à l'exploitation agricole

En zone agricole, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

La preuve de la nécessité de bâtiments ou d'aménagements pour l'exploitation agricole doit donc être apportée dans les dossiers d'autorisation d'urbanisme. Le projet agricole doit y être clairement précisé ainsi que l'activité existante et les bâtiments et matériels actuels déjà à disposition.

Des documents supplémentaires aux pièces obligatoires doivent donc être apportés pour prouver cette nécessité et l'existence d'une exploitation agricole répondant à la définition précédente.

Exemples de pièces à fournir :

- **Existence d'une exploitation agricole** : attestation de la MSA justifiant que l'exploitation agricole permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que Chef d'Exploitation, avis d'imposition laissant apparaître des revenus agricoles, cartes grises des engins agricoles ...
- **Taille de l'exploitation agricole** : relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, relevé du casier viticole, déclaration de récolte, factures, convention de mise à disposition de foncier (bail à ferme enregistré, convention de pâturage...)
- **Nécessité des constructions** : note de présentation, plan des parcelles cultivées et des bâtiments déjà existants, description de leur usage pour justifier de la nécessité de nouveaux bâtiments et leur localisation par rapport au siège d'exploitation, relevé de propriété…

Autres définitions utiles

Affouillement et exhaussement de sol

Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 mètres carré.

Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation) lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2000 tonnes (voir définition « carrière »).

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 (notamment au titre des rubriques 3.2.2.0, 3.2.6.0 et 3.3.1.0 de la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application de l'article R. 214-1 du code de l'environnement).

Cabanisation

« Occupation et/ou construction illicite à destination d'habitat permanent ou temporaire, de stockage ou de loisirs, sur une parcelle privée ou appartenant au domaine public ou privé d'une collectivité »

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R*421-12 du Code de l'Urbanisme.

Installation classée pour la protection de l'environnement (soumise à déclaration ou à autorisation)

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

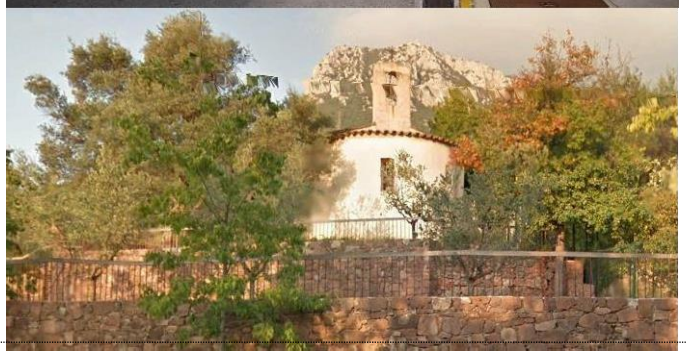
Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier.

ANNEXE 2 : PATRIMOINE BATI PROTEGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME – FICHES

Le PLU figure les édifices concernés sur le plan de zonage par une étoile et un numéro.

Le PLU identifie un périmètre bâti d'intérêt patrimonial sur le plan de zonage.

Les prescriptions qui s'y rattachent sont définies à l'article DG4 3.

Numéro	Description	
Périmètre village	Trame bâtie ancienne du village Architecture provençale, composition des façades rythmée par les ouvertures et les couleurs 	
1	Chapelle de La Trinité, hameau des Laures - Xème ou XIème siècle (importants contreforts soutenant la partie nord et la nef romane, assise en petites pierres rectangulaires directement édifiée sur le rocher, porte surmontée d'une niche abritant une statue de Saint-Roch, clocheton mitre)	

Numéro	Description	
2	Moulin du Partégal, Les Laures	
3	Bastide	
4	Pigeonnier du Grand Vallat	
5	Moulin de La Capelle et son aqueduc	

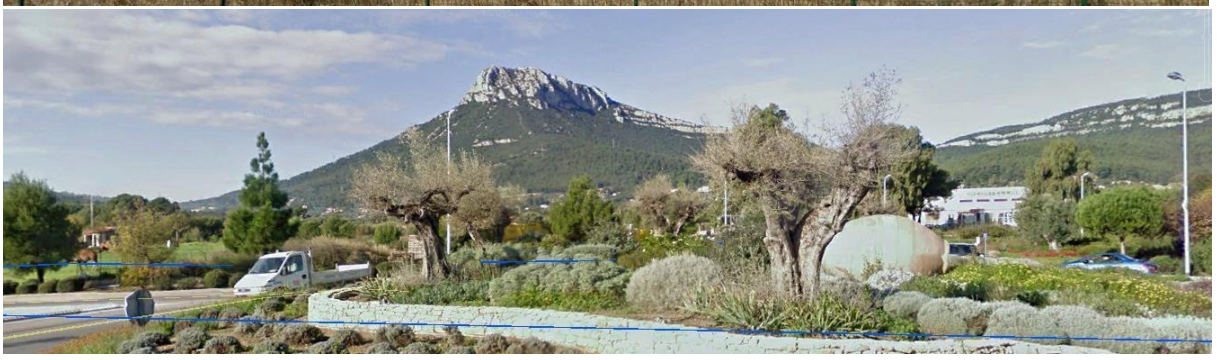
Numéro	Description	
6	Puits	
7	Bastide	
8	Eglise de style roman du XVIII ème siècle (construite de 1751 à 1755) Porte surmontée d'une niche, tour carrée et campanile	
9	Bastide de Jérusalem	
10	Gare	

Numéro	Description
11	Ferme de La Castille
12	Moulin Guiol
13	Source du Rénaga

ANNEXE 3 : VUES REMARQUABLES PROTEGEES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME – FICHES

Le PLU fait apparaître les vues sur le plan de zonage par un code « s » suivi d'un n°. Les prescriptions qui s'y rattachent sont définies à l'article DG4 4.

Vue	Description
S1	Vue sur le Coudon (rond-point Bir Hakeim)



Vue	Description
S2	Vue sur le Coudon depuis Jérusalèm

Vue	Description
S3	Vue sur le Coudon (Nord avenue de La République)

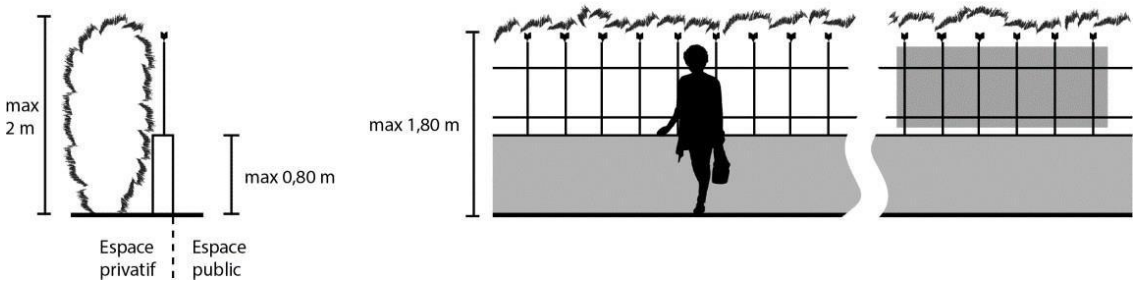
Vue	Description
S4	Vue sur le Coudon et la plaine agricole (RD554, route de La Crau)

ANNEXE 4 : ILLUSTRATION DES DIFFERENTS DISPOSITIFS DE CLOTURES

Les schémas ci-dessous illustrent différents types de clôtures maçonnées autorisés et réglementés à l'article 5 de chaque zone :

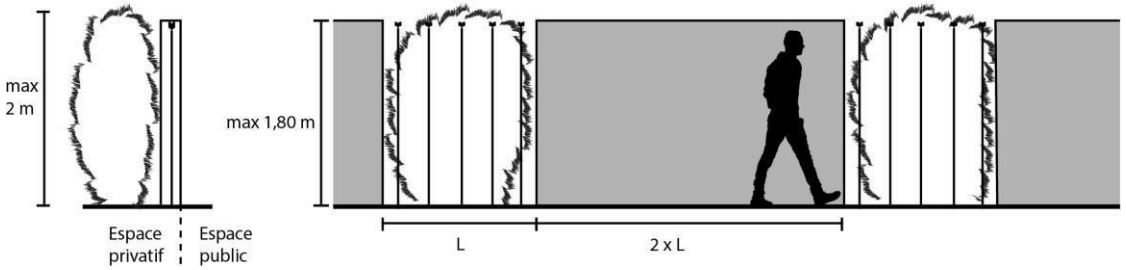
Mur bahut (hauteur maximale de 0,80 mètre) surmonté d'une grille en ferronnerie, d'un grillage ou d'un dispositif à clairevoie, sur une hauteur maximale totale (mur bahut + dispositif) de 1,80 mètre, doublé d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2,00 mètres. Il est possible de doubler la grille d'un dispositif occultant à l'intérieur de la parcelle.

Mur bahut, grilles, végétation, dispositif occultant

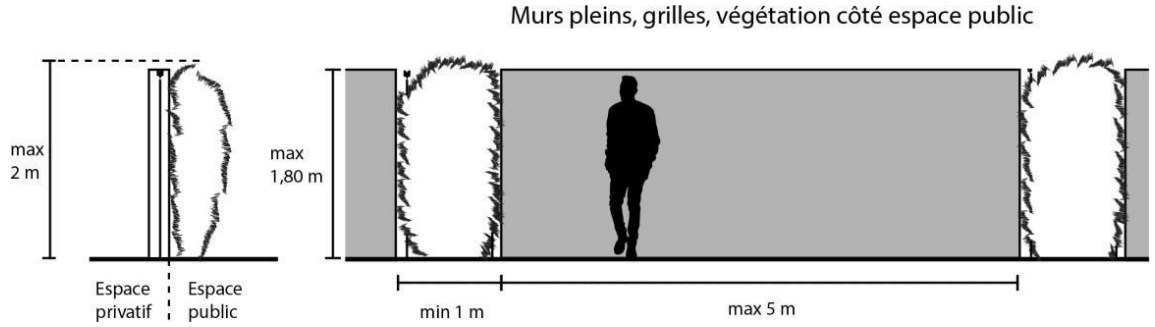


Mur d'une hauteur maximale de 1,80 mètre alternant avec des grilles doublées de végétation à l'intérieur de la propriété. La longueur de chaque pan de mur ne devra pas excéder deux fois la longueur grillagée et végétalisée. Dans ce cas, il ne sera pas possible de doubler la grille d'un dispositif occultant.

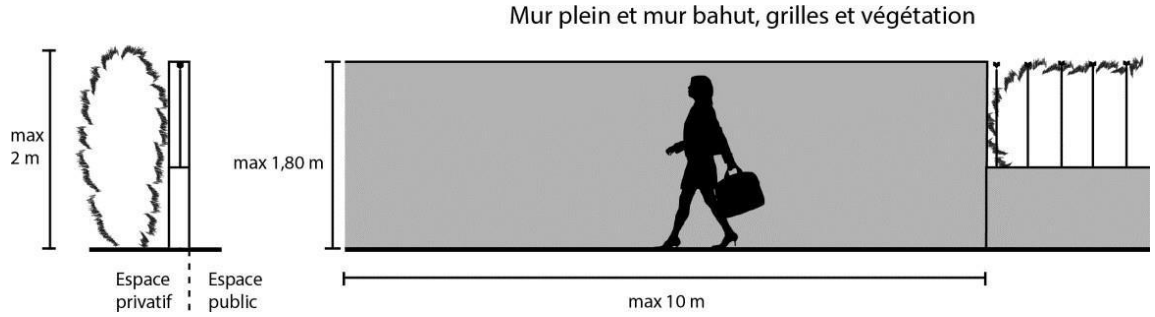
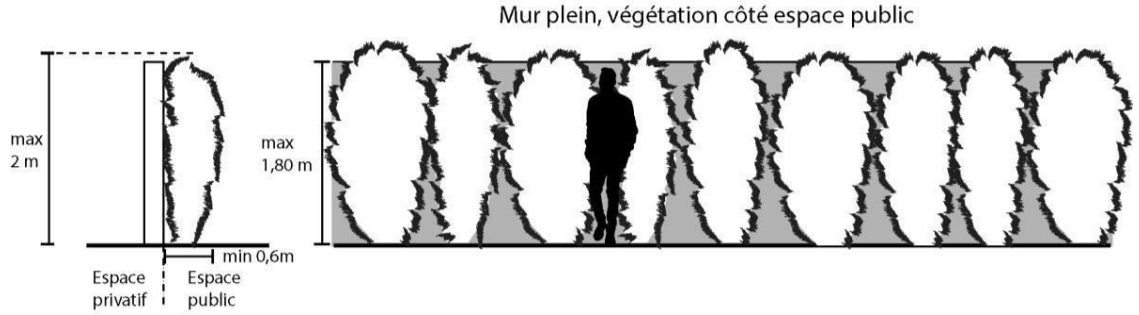
Murs pleins, grilles et végétation



Mur d'une hauteur maximale de 1,80 mètre alternant avec des espaces plantés/ végétalisés coté espace public et doublés d'un grillage à l'intérieur de la parcelle pouvant être doublé d'un dispositif occultant. La longueur de chaque pan de mur ne devra pas excéder 5 mètres et celle de chaque partie végétalisée et grillagée ne pourra être inférieure à 1 mètre.



Mur d'une hauteur maximale de 1,80 mètre sur une longueur maximale de 10 mètres. Au-delà de ces 10 mètres la clôture sera constituée du dispositif mur bahut + grille ou dispositif à claire-voie doublé de végétation décrite ci-dessus. Dans ce cas, il ne sera pas possible de doubler la grille d'un dispositif occultant.



Mur d'une hauteur maximale de 1,80 mètre avec aménagement paysager sur une bande de 0.60 mètre minimum côté espace public.