

# COMMUNE DE CONTES

Département des Alpes-Maritimes - 06

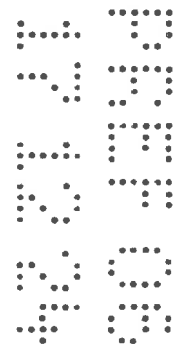


## PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°2

# 2

## RÈGLEMENT



Prescrit le :	2 Septembre 2014
Arrêté le :	23 Octobre 2017
Enquête publique :	Du 12 Février 2018 au 14 Mars 2018
Enquête publique complémentaire :	Du 24 Septembre 2018 au 24 Octobre 2018
Approuvé le :	24 Janvier 2019

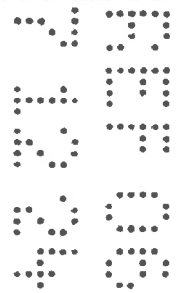
Modifications	Mises à jour
Modification simplifiée n°1 : 16 février 2021	Mise à jour : 26 novembre 2024
Modification simplifiée n°2 : 10 décembre 2024	

# SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>2</b>
<b>LEXIQUE.....</b>	<b>10</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>22</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	23
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	30
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	38
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD.....	45
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	52
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ.....	58
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>64</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	65
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>70</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	71
<b>ANNEXES.....</b>	<b>77</b>

# TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES



## ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Outre sa partie écrite, il comprend les documents graphiques du règlement délimitant les différentes zones mentionnées à l'article 3 ci-dessous et autres prescriptions réglementaires et particulières applicables dans les secteurs mentionnés.

Le règlement comprend également en annexe la liste du patrimoine bâti remarquable à protéger au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Afin d'identifier la règle applicable, il convient de déterminer la zone considérée et, le cas échéant les dispositions applicables du document graphique du règlement et les dispositions particulières.

Les dispositions à prendre en compte sont alors celles applicables à la zone en vertu des dispositions générales et les dispositions liées à la zone, complétées ou modifiées par les dispositions particulières du règlement applicables dans certaines zones ou certains secteurs.

## ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT

Sont et demeurent applicables au territoire communal, les règles générales de l'urbanisme prévues au chapitre I, du titre I du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30, comme inscrit à l'article R.111-1 du même code.

Sont également applicables, nonobstant le présent règlement, les dispositions d'urbanisme édictant des règles relatives à l'occupation du sol ayant leur fondement dans le code de l'urbanisme, et notamment les règles applicables pour l'aménagement et la protection de la montagne.

Demeurent également applicables les dispositions rappelées à titre d'information dans les annexes du plan local d'urbanisme, et notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol, les dispositions des plans de préventions des risques naturels, etc...

## ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

Les zones urbaines :

- Les zones UA, zones urbaines correspondant à l'urbanisation des centres anciens et des hameaux. Elles comprennent 2 sous-secteurs :UAa et UAb.
- Les zones UB, zones urbaines correspondant aux centralités urbaines et aux zones urbaines denses à vocation mixte. Elles comprennent 3 sous-secteurs :UBa, UBb et UBc.
- Les zones UC, zones urbaines correspondant aux secteurs urbanisés en continuité des centralités urbaines. Elles comprennent 3 sous-secteurs : UCa, UCb et UCc.
- Les zones UD, zones urbaines à vocation résidentielle, située en frange urbaine et dotée d'une forte valeur paysagère,
- Les zones UE, zones urbaines à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les zones UZ, zones urbaines correspondant aux zones d'activités. Elles comprennent 2 sous-secteurs : UZa et UZg.

Les zones agricoles (A), zones destinées à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Les zones naturelles (N), zones destinées à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elles comprennent des sous-secteurs qui ont pour vocation de conserver leur caractère naturel tout en accueillant des constructions et/ou aménagements spécifiques pour les campings, cimetières, activités de loisirs, etc : Na, Nb, Nd, Ng, Ne, Ndt.

#### **ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### **ARTICLE 5 – DEROGATIONS**

En vertu de l'article L.152-4 du Code de l'Urbanisme, il peut être dérogé aux dispositions du présent règlement afin de permettre :

1. La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
2. La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
3. Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

En vertu de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, il peut être dérogé aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1. La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
2. La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
3. La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

#### **ARTICLE 6 – TRAVAUX SUR DES IMMEUBLES BATIS EXISTANTS**

Lorsqu'un immeuble bâti existant à la date d'approbation du plan local d'urbanisme n'est pas conforme aux dispositions édictées par le présent règlement, ne peuvent être autorisés sur cet immeuble que les travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de ces immeubles avec ledit règlement ou qui sont étrangers aux dispositions du présent règlement.

#### **ARTICLE 7 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA RECONSTRUCTION OU RESTAURATION DE CERTAINS BATIMENTS**

En vertu de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, 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.

En vertu de l'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment

#### **ARTICLE 8 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS ET AUX SERVICES D'INTERET GENERAL**

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les ouvrages techniques d'utilité publique ou d'intérêt général sont autorisés sous réserve de leur insertion correcte dans le site. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de ces ouvrages ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés sont autorisés dans les toutes les zones du PLU et ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 à 17.

## **ARTICLE 9 – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS SOUMIS A UN RISQUE NATUREL ET/OU TECHNOLOGIQUE**

Sont applicables, en complément des règles des zones, des dispositions générales et des dispositions particulières du règlement :

- Au vu du risque sismique, les dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 qui définit la classification et les règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » en application de l'article R.563-5 du Code de l'Environnement,
- Au vu du risque inondation, les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 17.11.1999 et révisé partiellement et approuvé par arrêté préfectoral en date du 12.11.2010,
- Au vu du risque mouvements de terrains, les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles de Mouvements de Terrain et de Séisme approuvé par arrêté préfectoral du 17.11.1999,
- Au vu de l'aléa retrait-gonflement des terrains argileux, le niveau de l'aléa indiqué dans le porté à connaissance de l'Etat du 27.01.2012,
- Au vu des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, les arrêtés préfectoraux relatifs aux autorisations préfectorales d'exploiter sur les établissements désignés.

• Dans le cas de prescriptions ayant le même objet, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

• Les dispositions des Plans de Préventions des Risques Naturels d'Inondations et de Mouvements de Terrains, la carte de l'aléa retrait-gonflement des terrains argileux ainsi que les arrêtés préfectoraux des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation préfectorale d'exploiter sont disponibles en annexe du présent dossier de PLU.

## **ARTICLE 10 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS SOUMIS A UNE/DES SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES**

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant l'utilisation du sol sont des limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques en application de législations particulières en vue notamment de préserver le fonctionnement de certains équipements publics, le patrimoine naturel ou culturel ainsi que la salubrité et la sécurité publique.

L'ensemble des Servitudes d'Utilité Publique, instituées à ce jour sur le territoire communal, est annexé au dossier de PLU.

## **ARTICLE 11 –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES CLASSES**

En vertu des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU classe les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer comme espace boisé classé (EBC).

Les espaces boisés classés sont identifiés sur le document graphique.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il peut être fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

## **ARTICLE 12 –DISPOSITIONS APPLICABLES SUR LES ELEMENTS DU PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

En vertu de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définit les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

Les éléments du patrimoine bâti à protéger sont identifiés sur le document graphique.

Ainsi, en vertu de l'article R.151-41 du Code de l'Urbanisme, les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable. La démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Pour l'ensemble des éléments de patrimoine à protéger, sont autorisés les travaux ponctuels, les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement à condition qu'ils aient pour objet d'assurer l'entretien, la conservation et la mise en valeur de l'élément protégé et dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale ou paysagère et à l'intérêt historique ou culturel de cet élément ou qu'ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément.

## **ARTICLE 13 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Conformément à l'article R.111-4, « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

En vertu de cet article et conformément aux dispositions du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, toute demande d'autorisation d'utilisation des sols (permis de construire, permis de démolir...) ne pourra être accordée qu'après examen du dossier par le Préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie) et éventuellement après exécution des prescriptions émises sur des parcelles concernées par un site archéologique.

La liste et le plan repérant les éléments du patrimoine archéologique connus à ce jour sont annexés au dossier de PLU.

## **ARTICLE 14 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE ET AUX MAJORATION DE VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR LA REALISATION DE PROGRAMMES DE LOGEMENTS COMPORTANT DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX**

En vertu des articles L.151-41 4° et L.151-15 du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie, dans les zones urbaines ou à urbaniser :

- Des servitudes de mixité sociale qui déterminent un pourcentage de production de logements sociaux à réaliser sur la totalité du programme de logements à réaliser.
- Des périmètres de mixité sociale qui délimitent des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logement, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit à partir d'un seuil de surface de plancher.

Les servitudes de mixité sociale et les périmètres de mixité sociale sont identifiés sur le document graphique. Une liste est annexée au présent dossier de PLU.

En vertu de l'article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration est fixée aux articles 7 (coefficient d'emprise au sol) et 8 (hauteur des constructions) du règlement de chaque zone.

Les secteurs soumis à majoration du volume constructible pour la réalisation de logements comportant des logements locatifs sociaux sont identifiés au document graphique.

## **ARTICLE 15 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS DANS L'ATTENTE DE L'APPROBATION D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL**

En vertu de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, le PLU délimite des terrains sur lesquels sont institués, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des servitudes interdisant pour une durée maximale de cinq ans à partir de la date d'approbation du PLU et dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installation d'une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup>.

Les secteurs identifiés par une servitude « secteur d'attente de projet » sont identifiés sur le document graphique.

## **ARTICLE 16 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS SOUMIS A UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

En vertu des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme, le PLU définit des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur deux secteurs particuliers : le centre-village de Contes et le hameau de La Pointe.

Dans ces deux secteurs, des orientations d'aménagement et de programmation ont été fixées de manière écrite et graphique. Les dispositions écrites et graphiques applicables sur ces secteurs constituent la pièce n°6 du dossier de PLU.

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles. Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement.

## **ARTICLE 17 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS DE PRESERVATION ET DEVELOPPEMENT DE LA DIVERSITE COMMERCIALE**

En vertu de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie des secteurs sur le document graphique pour la préservation et le développement de la diversité commerciale.



En vertu de l'article R.151-37, dans ces secteurs, le changement de destination des rez-de-chaussée à usage de commerce des constructions existantes est interdit. Toutefois, les logements liés et nécessaires aux commerces sont autorisés en rez-de-chaussée.

## **ARTICLE 18 – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ESPACES ET SECTEURS CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES ET A LA TRAME VERTE ET BLEUE**

La trame verte et bleue communale est composée :

- Des espaces naturels (secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels, de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues),
- Des espaces agricoles (secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles),
- Des cours d'eau,
- D'espaces végétalisés en milieu urbain, agricoles ou naturels qui constituent des corridors écologiques et des éléments de paysage à protéger.

Cette trame verte et bleue est représentée sur le document graphique par : l'ensemble des zones N, l'ensemble des zones A ainsi que l'ensemble des éléments de patrimoine paysager et corridors écologiques à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme inscrits en zones U, A et N du PLU.

### **Afin de protéger la trame verte et bleue communale, les dispositions suivantes s'appliquent :**

Pour l'ensemble des zones N (dont Na, Nb, Nc, Nd, Ndt, Ne, Ng), des zones A et l'ensemble des éléments de paysage repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme inscrits en zones U, A et N du PLU :

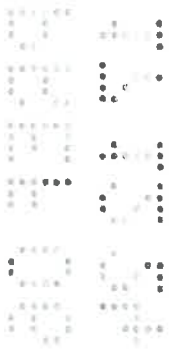
- Les accès et les voies nouvelles doivent limiter au strict minimum leur emprise, sauf impossibilité technique. Ces voiries doivent présenter, dans la limite de contraintes techniques, des caractéristiques permettant d'assurer les échanges de part et d'autres des voies au droit des axes des talwegs au moyen d'ouvrage de franchissement de type buse ou dalot d'un diamètre à minima de 30cm pour permettre le passage de la petite faune,
- La création de nouvelles voies ou de nouveaux accès sera limitée aux voies et accès strictement nécessaires aux nouvelles constructions autorisées,
- Les fossés enherbés de part et d'autre de la voirie sont à privilégier,
- Les ouvrages d'assainissement des eaux pluviales doivent être assurés en surface (noues, fossés...) sauf impossibilité technique,
- Les bassins de rétention végétalisés et paysagés seront privilégiés,
- Dans le cadre de l'extension d'une construction, la surélévation ou l'aménagement des volumes existants sont privilégiés à l'augmentation de l'emprise au sol,
- L'imperméabilisation par les éléments annexes à l'habitation (terrasses, voies d'accès, aires de stationnement, piscines...) doit être la plus réduite possible,
- Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune,
- Les clôtures devront respecter une hauteur maximale fixée à 1.30m. Les clôtures en mur-bahut doivent être aménagées pour permettre la circulation de la petite faune,
- Les aires de stationnement feront l'objet, dans la mesure du possible, d'aménagement éco-paysager. La gestion des eaux pluviales sur les aires de stationnement favorisera les techniques d'infiltration et la mise en place de fossé d'évacuation enherbé là où cela est possible,
- Les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas et équipés d'un dispositif permettant de diriger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol,
- Les boisements doivent être conservés dans la mesure du possible.

Pour l'ensemble des éléments de paysage repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme inscrits en zones N, A et U :  
Toute construction nouvelle est interdite.

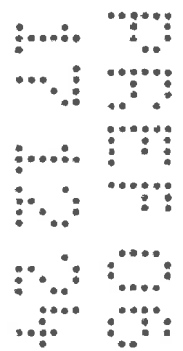
Pour l'ensemble des zones N, A et U :

Toute construction ou installation nouvelle doit se tenir à l'écart des lisières boisées et à 3 mètres de la crête des berges des ravins, talwegs et cours d'eau.

Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.



# LEXIQUE



### Accès

Accès du terrain d'assiette du projet : l'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Accès aux voies publiques : l'accès aux voies publiques peut s'effectuer par une voie privée ou par une portion de terrain privé.

### Acrotère

Elément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

### Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. A titre d'exemple : avocat, architecte, médecin, banques, salle de sports privée, agence immobilière...

### Alignement

Limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé. Dans le cas des voies privées, l'alignement est la limite séparative entre l'espace commun (voie, chemin piéton, piste cyclable, espaces verts, etc.) et le terrain d'usage privatif.

### Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### Arbre de haute futaie (ou de haute tige)

Un arbre de haute futaie est un arbre qui s'élève à une hauteur minimum de 5 m ou qui a un tronc de 80 cm de circonférence minimum à 1 m du sol.

Les arbres plantés en tant qu'arbres de haute tige dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme accordée seront dès lors considérés comme répondant à la définition des arbres de haute tige existants à conserver.

Seuls les arbres de haute tige en mauvais état phytosanitaire ou présentant un risque avéré pour la sécurité des personnes ou de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment), pourront être abattus et remplacés par des arbres de même essence ayant une « force » minimum de « 20-25 ». Dans tous les cas, lesdits arbres ne pourront être abattus que si l'abattage constitue l'unique solution pour pallier tout risque ou dommage.

Types d'arbres : les différents types d'arbres de haute tige auquel il est fait référence dans le présent règlement sont les espèces locales ou méditerranéennes.

### Artisanat et commerce de détail

Cette sous-destination recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. A titre d'exemple : épicerie, supermarché, boulangerie, salon de coiffure...

### Autres équipements recevant du public

Cette sous-destination recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

### **Bande de constructibilité**

La bande de constructibilité correspond à la portion du terrain d'assiette du projet, bordant les emprises publiques et voies.

La profondeur de la bande de constructibilité est mesurée horizontalement et perpendiculairement à la voie ou à l'alignement existant et futur.

### **Bâtiment**

Volume construit au-dessus du sol, avec ou sans fondation, aménageable pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel, touristique, sportive ou de loisirs, commercial ou agricole, ...

### **Bureau**

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

### **Centre de congrès et d'exposition**

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. A titre d'exemple : centres et palais, parcs d'exposition, parcs d'attraction, zéniths...

### **CINASPIC**

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elles recouvrent les destinations correspondant notamment aux catégories suivantes :

- Les locaux affectés aux services municipaux, communautaires, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil et au renseignement du public,
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation, ...),
- Les crèches et haltes garderies,
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
- Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur,
- Les établissements de santé publics : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), dispensaires,
- Les établissements de santé privés d'intérêt collectif (ESPIC). Ces ESPIC sont gérés par des personnes morales de droit privé, qui poursuivent un but non lucratif (association ou fondation) et s'engagent à respecter certaines garanties (prévues à l'article L.6164-22 du Code de la santé publique et reprise notamment sous la forme d'un projet institutionnel),
- Les établissements d'action sociale ou médico-sociale publics ou privés d'intérêt collectif à but non lucratif (ESmsPIC),
- Les établissements de santé de type Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD), cliniques, etc.
- Les établissements culturels et les salles de spectacle, les cinémas, les casinos de jeux,
- Les établissements sportifs à caractère non commercial,
- Les équipements sportifs structurants ou stades,
- Les aménagements liés aux activités de sport et de loisirs,
- Les parcs des expositions,
- Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

### **Clôture**

Ouvrage destiné à séparer deux espaces, le plus souvent deux propriétés. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant être édifiée en retrait de cette limite pour des raisons diverses

## **Commerce**

Commerce de détail : commerce qui vend essentiellement des produits à l'unité à des consommateurs pour un usage domestique ; le « e-commerce » correspondant à la définition ci-après constitue un commerce de détail.

Commerce de gros : commerce qui vend essentiellement des produits à destination des professionnels.

## **Conception bioclimatique**

Conception spécifique du bâti en termes de compacité, d'orientation, du traitement des façades et ouvertures, etc... afin d'améliorer les performances énergétiques de la construction.

## **Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

## **Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

## **Construction à usage d'hébergement hôtelier**

Il s'agit des constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs et de services propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil,...).

## **Construction à usage d'artisanat**

L'artisanat se définit en fonction de la taille de l'entreprise (moins de 10 salariés), de la qualification de l'entreprise et de l'activité exercée (activité de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service dont la liste a été précisée par le décret du 2 Avril 1998). Il existe 4 grands secteurs dans l'artisanat : le bâtiment, l'alimentation (métiers de bouche), les services et la production.

## **Constructions à usage de commerces**

Elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie « commerce » alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreront dans la catégorie « bureaux ».

## **Contigu**

Des constructions sont contigües lorsque leurs façades ou pignons sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, un porche ou un angle de construction ne constituent pas des constructions contigües.

## **Destination**

Les destinations des constructions sont regroupées en cinq catégories, elles-mêmes détaillées en sous-destinations :

- Exploitation agricole et forestier : exploitation agricole, exploitation 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 : 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
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.



Chacune de ces sous-destinations est explicitée dans ce lexique.

### Entrepôt

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

### Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à 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.

Sont ainsi incluses : la surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction (garage et annexe compris), les surfaces non closes couvertes par un toit et soutenues par des poteaux.

Sont ainsi exclues : les voies d'accès, les rampes d'accès, les aires de stationnement non couvertes ainsi que les terrasses qui ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes.

La notion d'emprise au sol ne s'applique pas :

- Aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle précisée à l'article 9 du règlement,
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface de l'emprise au sol des constructions à la surface de terrain prise pour référence.

### Emprises publiques

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).

### Equipements sportifs

Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

### Espace boisé classé

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

Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

### Espaces libres :

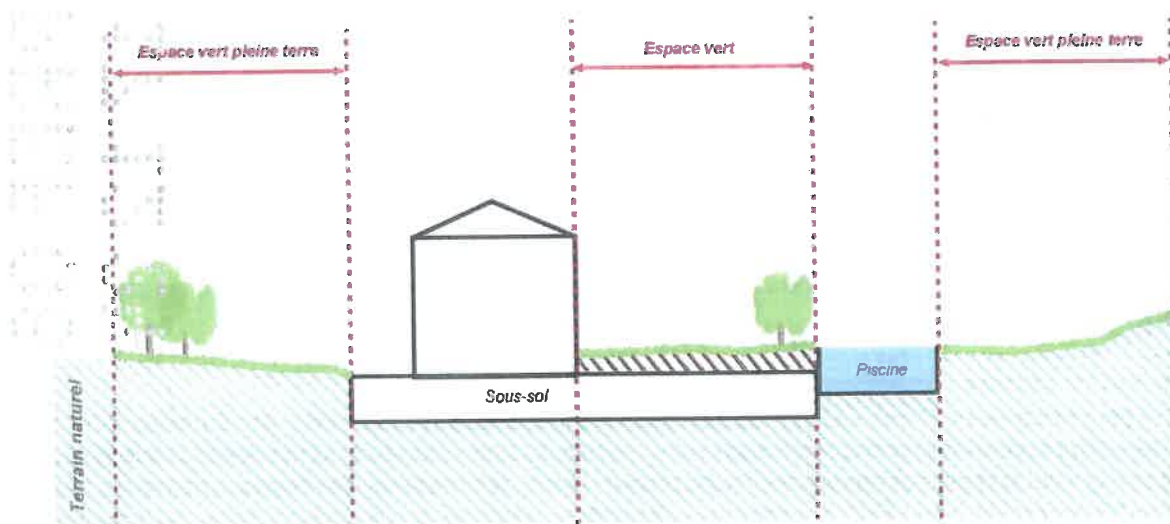
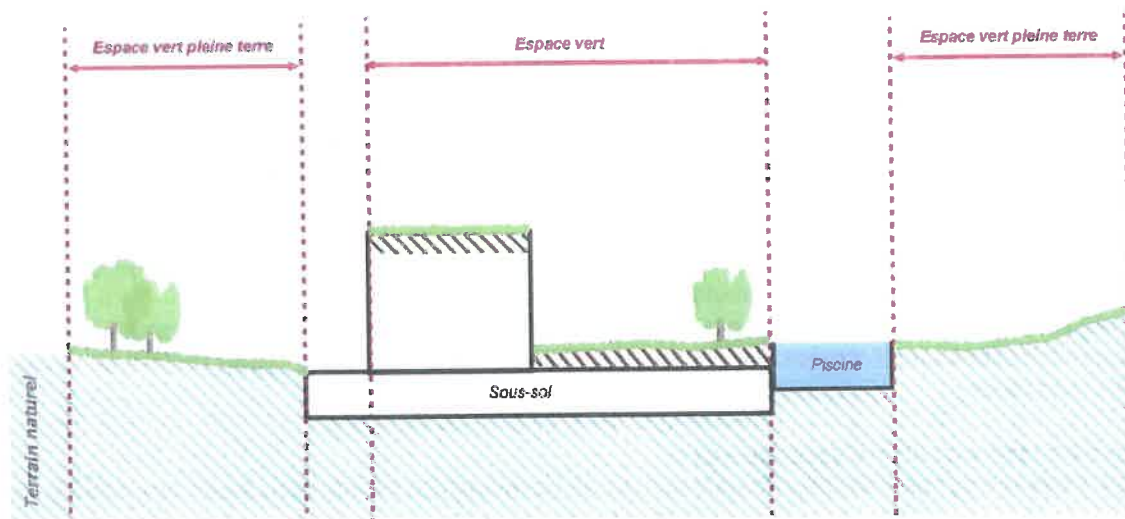
Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Peuvent donc être considérés comme espaces libres les sous-sols totalement enterrés, les espaces plantés de pleine terre, les cheminements piétons et aires de jeux non imperméabilisés, les toitures végétalisées, etc.

Les surfaces grevées par des servitudes d'espaces paysagers à protéger ou d'espaces boisés classés sont prises en compte dans les surfaces d'espaces libres.

### Espaces verts et espaces verts de pleine terre :

- *Espace vert* : espace végétalisé dont l'épaisseur de terre végétale est supérieure ou égale à 1m.

- *Espace vert de pleine terre* : espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés (pelouses, plantations, allée de jardin non dallée ou cimentée,...).



### Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

### Exploitation agricole

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

### Exploitation forestière

Cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.



### Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

### Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels sur les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

### Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

### Hauteur

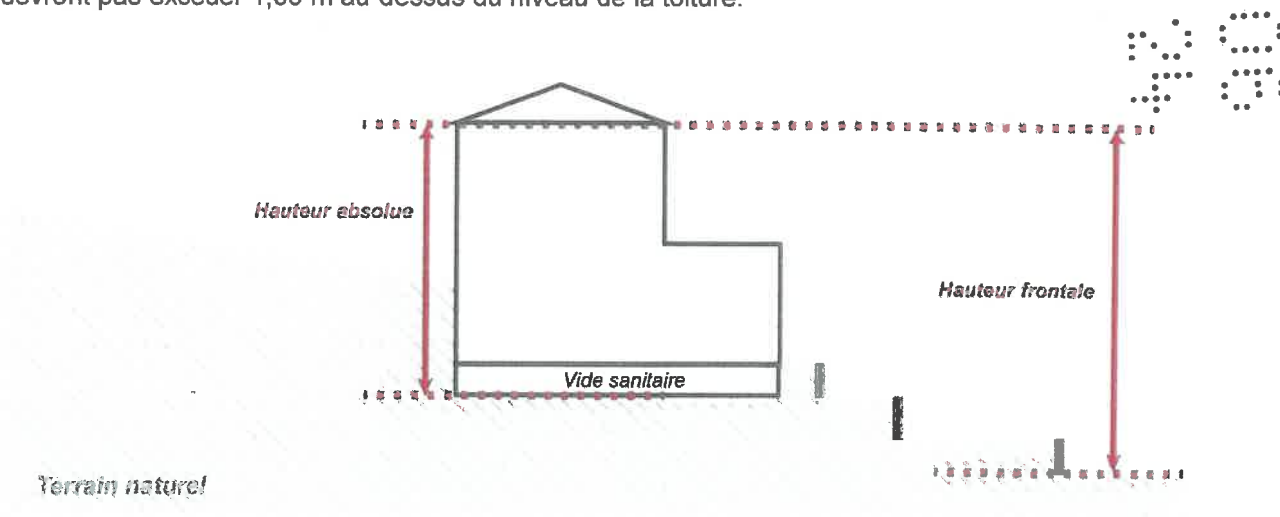
#### Hauteur absolue :

La hauteur absolue est la différence de niveau entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction, vide sanitaire inclus. Cette hauteur est mesurée en tout point des façades, à partir du terrain (naturel existant ou excavé après travaux), jusqu'au niveau de l'égout du toit, pour les toitures en pente, ou en partie supérieure de la dalle pour les toitures terrasses.

#### Hauteur frontale :

La hauteur frontale est la différence de niveau entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'ensemble de la construction comprenant tous les bâtiments contigus ainsi que les terrasses et murs de soutènements liés et nécessaires à la construction implantés à une distance au plus égal à 4 mètres du point le plus bas de la construction. Cette hauteur est mesurée en tout point de la construction à partir du terrain (naturel existant ou excavé après travaux), jusqu'au niveau de l'égout du toit, pour les toitures en pente, ou en partie supérieure de la dalle pour les toitures terrasses.

Pour l'ensemble des zones, la hauteur des éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne devront pas excéder 1,50 m au-dessus du niveau de la toiture.



### Hébergement

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

### Hébergement hôtelier et touristique

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. A titre d'exemple : hôtel, village de vacances, camping, parc résidentiel de loisirs, résidence de tourisme...

### Industrie

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. A titre d'exemple : construction automobile, atelier métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...

### 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, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. »

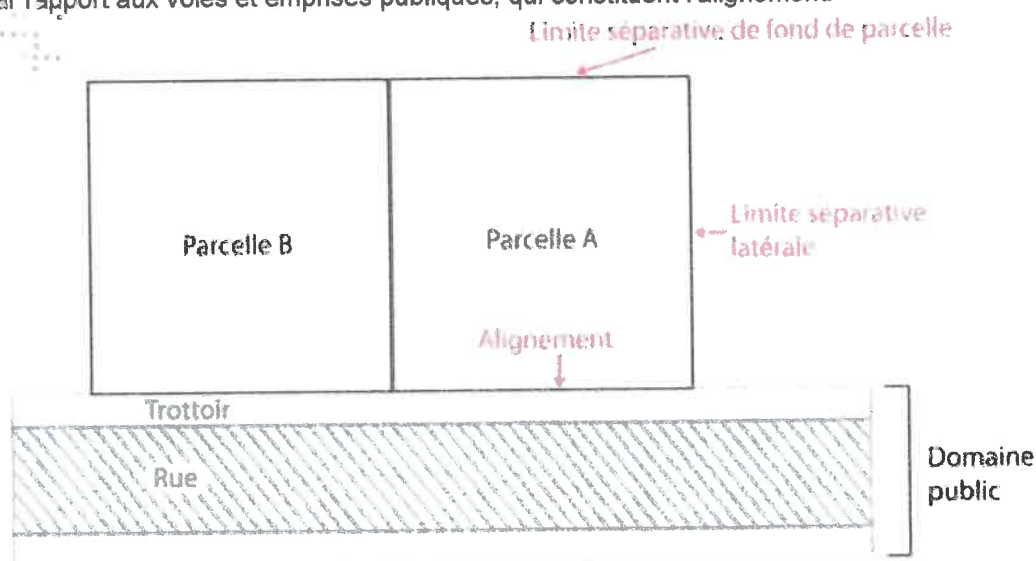
Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles ter et 4 du Code Minier.

### Intérêt général

Les constructions et installations d'intérêt général correspondent à des équipements d'usage collectif à vocation, notamment, éducative, culturelle, de loisirs, sociale, sanitaire, hospitalière, de sécurité, d'infrastructure.

### Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques, qui constituent l'alignement.



### Limite d'emprise publique et de voie

La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

### Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. A titre d'exemple : Mairie, préfecture, commissariat, gendarmerie, caserne de pompier, prisons, URSSAF, SNCF...

### Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Cette sous-destination recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. A titre d'exemple : fourrières, dépôt de bus, stations d'épuration, transformateurs d'énergie...

### Logement

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, que ce soit des maisons individuelles ou des immeubles collectifs, à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».

### Loggia

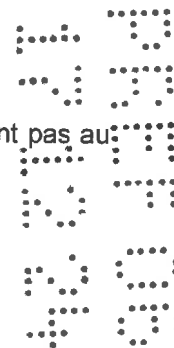
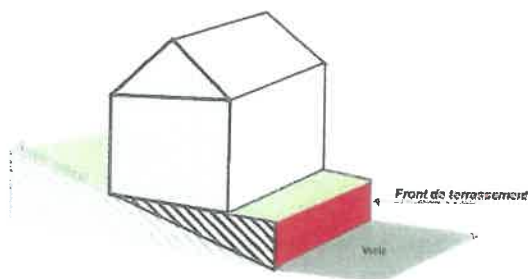
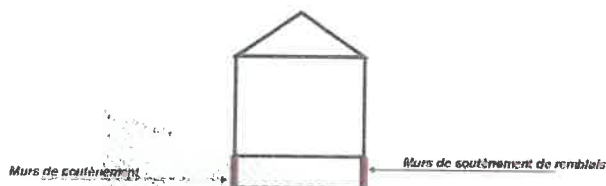
Balcon ouvert et abrité encastré dans une façade.

### Mur

Ouvrage dont la fonction est de délimiter deux espaces

### Mur de soutènement

Mur qui a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols de deux fonds riverains ne sont pas au même niveau (y compris sur la même unité foncière).



### Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services public

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics concernent toutes les constructions édifiées pour le compte de l'Etat ou tout autre collectivité publique : énergie, eau potable, télécommunication, transports, services postaux, défense incendie, etc.

### **Performance énergétique des bâtiments**

La performance énergétique des bâtiments dans le cadre de la Directive pour la performance énergétique des bâtiments est la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour répondre aux différents besoins liés à une utilisation standardisée du bâtiment. La Haute Performance Énergétique est un ensemble de labels officiels français qui rend compte des performances énergétiques, sanitaires et environnementales d'un bâtiment au niveau de sa conception et de son entretien.

### **Pergola**

Ouvrage constitué d'une ossature faite de poteaux ou colonnes supportant des poutres ou barres horizontales et constituant une structure ouverte destinée à servir de support à la végétation ou à une couverture légère. Elle n'est pas comprise dans le calcul d'emprise au sol des constructions.

### **Retrait**

Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative, ou d'une emprise publique ou d'une voie. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative, ou à l'emprise publique ou à une voie.

Une marge de recul correspond à un retrait.

### **Restauration**

Cette sous-catégorie recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

### **Réhabilitation**

Action de réaménagement de l'intérieur d'un bâtiment afin d'en améliorer le confort, de l'adapter aux technologies modernes, de l'adapter à une nouvelle fonction, etc. L'aspect extérieur du bâtiment est toutefois préservé.

### **Rénovation**

Action d'amélioration d'une ou plusieurs parties d'un bâtiment pour des enjeux sanitaires, sécuritaires, de mises aux normes ou d'amélioration des performances énergétiques du bâtiment

### **Salles d'art et de spectacles**

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

### **Service public**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics concernent toutes les constructions édifiées pour le compte de l'Etat ou tout autre collectivité publique : énergie, eau potable, télécommunication, transports, services postaux, défense incendie, etc.

### **Surface de plancher**

La surface de plancher est définie par les articles L.111-15 et R.111-22 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos ou couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre
- 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
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial



- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets
- 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
- D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectés 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.

### Talweg

Correspond à la ligne qui rejoint les points les plus bas d'une vallée. Le talweg s'oppose à la ligne de crête.

### Terrain d'assiette du projet

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un seul et même propriétaire délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

### Terrain ou unité foncière

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.

### Trame Verte et Bleue

La Trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements, tels que le Plan Local d'Urbanisme Elle constitue un outil d'aménagement durable du territoire.

La Trame verte et bleue contribue à l'état de conservation favorable des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau.

### Unité foncière

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.

### Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

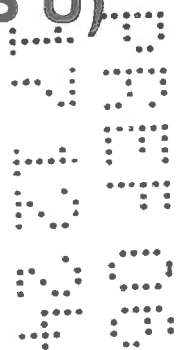
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9  
10 11 12 13 14 15 16 17 18 19  
20 21 22 23 24 25 26 27 28 29  
30 31 32 33 34 35 36 37 38 39  
40 41 42 43 44 45 46 47 48 49  
50 51 52 53 54 55 56 57 58 59  
60 61 62 63 64 65 66 67 68 69  
70 71 72 73 74 75 76 77 78 79  
80 81 82 83 84 85 86 87 88 89  
90 91 92 93 94 95 96 97 98 99

## TITRE II

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

(ZONES U)



# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond aux centres anciens et hameaux qui sont divisés en deux sous-secteurs :

- **UAa, pour les hameaux du village de Contes, de la Vernéa et de Sclos où le caractère traditionnel doit être préservé tout en permettant l'adaptation aux conditions de vie actuelle.**
- **UAb, correspondant au bas du vieux village de Contes sur les rives du Paillon intégrant des espaces rénovés.**

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les exploitations agricoles,
- Les exploitations forestières.
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les entrepôts de toutes natures,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les serres,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes ou de résidences démontables,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UA 2,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les dépôts sauvages de toutes natures (ferrailles, matériaux de récupération ou de véhicules, ...).
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UA 2.

### ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- Les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens,
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.

**Dans le périmètre faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation** définie conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, les constructions, installations et travaux y prenant place doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés en pièce n°6 du présent dossier de PLU.



Dans les secteurs soumis à un risque naturel d'inondation ou de mouvements de terrain, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 9 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU.

### ARTICLE UA 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

**Au titre l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme** : pour toute réalisation (création ou réhabilitation) d'un programme de logements égal ou supérieur à 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation d'habitat, 30% au moins de la surface de plancher dédiée à l'habitat de ce programme doit être affectée à des logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure).

**Dans le périmètre faisant l'objet d'une orientation de préservation de la diversité commerciale** définie conformément à l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme et figurant sur les documents graphiques, tout changement de destination d'un rez-de-chaussée occupé par une activité commerciale est interdit.

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE UA 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments, garages et annexes doivent s'implanter au ras de l'alignement existant ou futur.

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement existant ou futur.

### ARTICLE UA 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

Les garages, annexes et piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

### ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les bâtiments situés sur une même unité foncière doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

### ARTICLE UA 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## ARTICLE UA 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UAa : les reconstructions totales ou partielles ne peuvent aboutir à des modifications de hauteur supérieures de 50 cm (en plus ou en moins) par rapport à la hauteur des bâtiments voisins.

Dans le secteur UAb :

La hauteur absolue des constructions ne pourra excéder 12,50 mètres.

La hauteur frontale des constructions ne pourra excéder 14,60 mètres.

La hauteur absolue des garages et annexes ne pourra excéder 3 mètres.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol existant.

Dans la zone UA compenant les deux secteurs UAa et UAb :

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UA 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### Dispositions générales :

Les constructions nouvelles ou les réparations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur ni les perspectives urbaines.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible. Notamment, les constructions annexes doivent être incorporées aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux.

### Dispositions particulières :

#### **1. Les façades :**

Elles n'auront qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol et seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions anciennes. Seuls les enduits talochés ou redressés à la truelle seront admis.

Les enduits dits « tyroliens » ou projetés mécaniquement sont interdits.

Les façades pourront cependant être lissées au mortier de chaux naturelle, sans emploi de ciment foncé.

Les façades sur rues et sur cour des constructions devront être constituées de matériaux traditionnels de la région.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être placées verticalement.

#### **2. Les ouvertures :**

Elles respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, exceptionnellement carrées).

Toutefois, les séchoirs traditionnels sont autorisés.

Les baies devront être obturées par des persiennes à lames rases développantes.

Elles seront à lames rases pour la partie d'habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes.

#### **3. Les saillies :**

Les paraboles et climatiseurs devront être non visibles ou masqués depuis l'espace public.

En zone UAa : les balcons sont autorisés sur une profondeur maximale de 90 cm.

Les balcons doivent avoir la forme traditionnelle et être constitués par une armature métallique avec des consoles en fer forgé soutenant une plaque de marbre ou d'ardoise.

Sont interdits les balcons saillants en béton armé, le faux linteaux en bois, les rangs de tuiles au-dessus des linteaux ou en appui des fenêtres, les écrans horizontaux ou verticaux en maçonnerie, amiante ciment ou matière plastique.

Les garde-corps seront en fer forgé et constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque. Tous les éléments de placage extérieur, quels que soient les matériaux sont interdits

**En zones UAb** : les balcons sont admis à partir du 1<sup>o</sup> étage (2<sup>ème</sup> niveau) et sur une profondeur maximale de 90cm.

#### 4. Les toitures :

**Dans le secteur UAa**, les toitures seront de 1 à 4 pentes.  
Toute toiture terrasse est interdite.

**Dans le secteur UAb**, les toitures en terrasses pourront être autorisées à condition qu'elles soient plantées, gravillonnées ou dallées avec des matériaux nobles, naturels ou artificiels.  
Pour les toitures qui ne sont pas en terrasses, elles seront obligatoirement à 1 à 2 pentes (gouttereau sur rue).

#### **Dans tous les secteurs de la zone UA (UAa et UAb) :**

En dehors des toitures terrasses, les couvertures des nouveaux bâtiments doivent être en tuiles canales. Leur couleur sera celle des tuiles anciennes locales ; l'emploi de tout autre matériau est interdit tant pour les bâtiments principaux que pour leurs annexes.

Les toitures existantes en tuiles plates peuvent être conservées quand elles sont en accord avec l'architecture concernée.

Le ton des toitures nouvelles doit s'harmoniser avec celui des vieilles toitures.

La pose sur plaque ondulée en fibro-ciment est autorisée sous réserve d'emploi de tuiles de courant et de couvert pour les masquer intégralement.

#### 5. Superstructures :

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées. Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons mais en aucun cas de tuyaux, d'amiante ciment ou de tôles.

#### 6. Devantures et enseignes :

Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage, ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée.

Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.

Il est interdit, dans l'établissement de ces devantures de recouvrir des motifs architecturaux ou décoratifs et d'employer des revêtements de céramique, grès cérame ou similaire.

Les devantures doivent être établies à 15 cm au moins de l'embrasure des portes et fenêtres.

#### 7. Coloration :

Les murs et enduits extérieurs seront peints d'après le nuancier disponible en mairie. Le blanc est interdit.

Les menuiseries extérieures, les éléments métalliques et les façades seront peints suivant les teintes d'un nuancier déposé en Mairie. L'emploi du vernis est interdit sauf pour les portes d'entrée des habitations.

Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois etc... ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés etc....

#### 8. Capteurs solaires :

En zone UAa : afin de conserver le caractère traditionnel du bâti, les capteurs solaires sont interdits.

En zone UAb : les capteurs solaires sont autorisés à condition d'assurer leur intégration dans la composition architecturale et le site. Leur surface est limitée à 30% de la surface de la toiture sur laquelle ils s'implantent.

#### 9. Les clôtures :

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire-voie. Le mur bahut doit être soigneusement traité.

## ARTICLE UA 10 – PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER A PROTÉGER

Prescriptions relatives aux éléments de patrimoine bâti et paysager à protéger, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Pour l'ensemble des éléments repérés sur le document graphique, il sera fait application des dispositions définies à l'article 12 des dispositions générales du présent règlement.

## ARTICLE UA 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Chaque nouvelle construction devra respecter les dispositions de la réglementation thermique (RT) en vigueur. Dans cette démarche, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovants en matière d'aspect et de techniques de construction pourra être autorisé sous réserve de respecter les sites et paysages et de s'y intégrer.

## ARTICLE UA 12 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

Non réglementé.

## ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### Dispositions générales :

Les aires de stationnement, liées aux constructions (y compris pour les "deux-roues"), et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le cas d'extension de constructions existantes, les normes ci-dessous ne s'appliqueront qu'aux extensions projetées.

### Stationnement des véhicules motorisés :

En zone UAa : non réglementé.

En zone UAb, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou moins et une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée,
- pour les constructions à usage de bureau et de services, 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat, 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les hôtels, 1 place de stationnement pour 2 chambres,
- pour les restaurants, 3 places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant,

- pour les établissements hospitaliers, les cliniques et établissements médicaux-sociaux : 1 place de stationnement pour 3 lits,
- pour les établissements scolaires : 1 place par classe,
- pour les établissements recevant du public, 1 place de stationnement pour 10 personnes pouvant être accueillies.

#### **Stationnements des vélos :**

Les ensembles neufs d'habitations (groupant au moins deux logements), équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos à raison de :

- Pour les logements jusqu'à deux pièces principales : 0,75m<sup>2</sup> par logement,
- Pour les logements de plus de deux pièces principales : 1,5m<sup>2</sup> par logement,

Toutefois, la superficie minimale de l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos sera de 3m<sup>2</sup>. Les bâtiments neufs à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement destiné aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements.

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE UA 14 – ACCES ET VOIRIE**

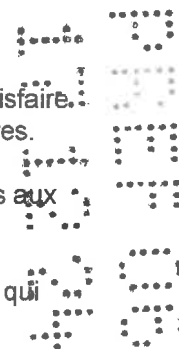
Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées, doivent être adaptées aux opérations desservies.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.



### **ARTICLE UA 15 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS**

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux pluviales :**

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

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

**Autres réseaux :**

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades ou enterrés lorsque cela est possible techniquement.

**Collecte des ordures ménagères :**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

**ARTICLE UA 16 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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



# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

*La zone UB correspond aux centralités urbaines et aux zones urbaines denses à vocation mixte. Elles sont le principal support de développement urbain de la commune. Elle comprend trois sous-secteurs : UBa, UBb et UBc, différenciés au vu de leurs densités urbaines.*

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations des sols ci-après :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les entrepôts de toutes natures.
- Les habitations légères de loisirs,
- Les serres,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes ou de résidences démontables,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UB 2,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les dépôts sauvages de toutes nature (ferrailles, matériaux de récupération ou de véhicules, ...).
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UB 2.

### ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- Les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens,
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, à condition que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas 2 mètres pour une superficie limitée à 500m<sup>2</sup>.

**Dans le périmètre faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation** définie conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, les constructions, installations et travaux y prenant place doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés en pièce n°6 du présent dossier de PLU.

**Dans les secteurs soumis à un risque naturel d'inondation ou de mouvements de terrain**, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de



Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 9 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU.

### **ARTICLE UB 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

**Au titre l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme** : pour toute réalisation (création ou réhabilitation) d'un programme de logements égal ou supérieur à 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation d'habitat, 30% au moins de la surface de plancher dédiée à l'habitat de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure).

**Pour les emplacements réservés définis en application des dispositions de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme**, les programmes respecteront les dispositions définies dans la pièce n°5b du PLU – « Liste des emplacements réservés pour mixité sociale ».

**Dans le secteur repéré au titre l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme** et reporté au document graphique comme « secteur de majoration de volume constructible » : la majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est définie aux articles 7 (coefficient d'emprise au sol) et 8 (hauteur des constructions) de la présente zone.

**Dans le périmètre faisant l'objet d'une orientation de préservation de la diversité commerciale** définie conformément à l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme et figurant sur les documents graphiques, tout changement de destination d'un rez-de-chaussée occupé par une activité commerciale est interdit.

## **SÉCTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UB 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement existant ou futur ou à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement existant ou futur.

Toutefois, les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou futur des RD 2204 et RD 15 au moins égale à 5 mètres.

Les garages et annexes doivent s'implanter, à une distance de l'alignement existant ou futur des RD 2204 et RD 15 :

- de 2 mètres minimum en retrait de l'alignement, lorsqu'ils sont édifiés en excavation dans les terrains situés en contre-haut des voies. Ce recul peut-être réduit si les conditions de visibilité sont suffisantes. De part et d'autre de leur entrée, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45°,
- dans une bande comprise entre l'alignement et 5 mètres des voies lorsqu'ils sont édifiés en contrebas de ces voies à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée et qu'elle soit agrémentée de plantations.

Les piscines, plans d'eau, bassins etc ... doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5m pour les voies départementales et 3 mètres pour les voies communales.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.



Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article sous réserve de respecter l'alignement fixé par l'autorité compétente.

## **ARTICLE UB 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

Les piscines, plans d'eau, bassins ... doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article.

## **ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**Dans le secteur UBa**, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15 % de la totalité de l'unité foncière.

**Dans les secteurs repérés au document graphique bénéficiant de majoration de volume constructible en zone UBa**, l'emprise au sol maximal des constructions est fixée à 20% de la totalité de l'unité foncière.

**Dans le secteur UBb**, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20 % de la totalité de l'unité foncière.

**Dans les secteurs repérés au document graphique bénéficiant de majoration de volume constructible en zone UBb**, l'emprise au sol maximal des constructions est fixée à 30% de la totalité de l'unité foncière.

**Dans le secteur UBc**, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20 % de la totalité de l'unité foncière.

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article.

## **ARTICLE UB 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Hauteur absolue :**

**Dans le secteur UBa**, la hauteur absolue des constructions ne pourra excéder 9 mètres. Toutefois, dans les zones soumises aux risques d'inondation, cette hauteur pourra être augmentée de 1,50 mètres et ne devra pas excéder 10,50 mètres.

**Dans les secteurs repérés au document graphique bénéficiant de majoration de volume constructible en zone UBa**, la hauteur absolue des constructions ne pourra excéder 12 mètres. Toutefois, dans les zones soumises aux risques d'inondation, cette hauteur pourra être augmentée de 1,50 mètres et ne devra pas excéder 13,50 mètres.

- Les constructions ou installations d'une surface de plancher inférieure à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Les annexes et les garages d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
- Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions existantes,
- L'extension des constructions existantes limitée à 10 % de la surface de plancher existante.

**Dans le périmètre faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation** définie conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, les constructions, installations et travaux y prenant place doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés en pièce n°6 du présent dossier de PLU.

**Dans les secteurs soumis à un risque naturel d'inondation ou de mouvements de terrain**, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 9 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU.

### ARTICLE UC 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

**Au titre l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme** : pour toute réalisation (création ou réhabilitation) d'un programme de logements égal ou supérieur à 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation d'habitat, 30% au moins de la surface de plancher dédiée à l'habitat de ce programme doit être affectée à des logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure).

**Pour les emplacements réservés définis en application des dispositions de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme**, les programmes respecteront les dispositions définies dans la pièce n°5b du PLU « Liste des emplacements réservés pour mixité sociale ».

**Dans les secteurs repérés au titre l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme et reporté au document graphique comme « secteur de majoration de volume constructible »** : la majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est définie aux articles 7 (coefficient d'emprise au sol) et 8 (hauteur des constructions) de la présente zone.

**Dans le périmètre faisant l'objet d'une orientation de préservation de la diversité commerciale** définie conformément à l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme et figurant sur les documents graphiques, tout changement de destination d'un rez-de-chaussée occupé par une activité commerciale est interdit.

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE UC 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments et annexes doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Les piscines, bassins, et plans d'eau doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres des voies départementales et au moins égale à 3 mètres des voies communales.

Les garages peuvent être implantés :

- Dans les terrains situés au niveau de la chaussée : à une distance de 5 mètres de l'alignement.

- Dans les terrains situés en contre-haut des voies : à 2 mètres minimum en retrait de l'alignement. Ce recul peut être réduit si les conditions de visibilité sont suffisantes. De part et d'autre de leur entrée, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45°.
- Dans les terrains situés en contrebas des voies : dans une bande comprise entre l'alignement et 5 mètres des voies, à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée et qu'elle soit agrémentée de plantations.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article sous réserve de respecter l'alignement fixé par l'autorité compétente.

## **ARTICLE UC 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les bâtiments, garages et annexes peuvent s'implanter :

- à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres,
- sur les limites séparatives à condition que la nouvelle construction s'adosse à un bâtiment en bon état construit sur le terrain voisin et sur la limite séparative, ou si deux constructions nouvelles s'édifient simultanément.

Les piscines, bassins et plans d'eau doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

## **ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non règlementé.

## **ARTICLE UC 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur UCa, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10 % de la totalité de l'unité foncière.

Dans le secteur UCb, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 12 % de la totalité de l'unité foncière.

Dans le secteur UCc, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25 % de la totalité de l'unité foncière.

Dans les secteurs repérés au document graphique bénéficiant de majoration de volume constructible en zone UCc, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la totalité de l'unité foncière.

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article.

## **ARTICLE UC 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Hauteur absolue :**

Dans le secteur UCa, la hauteur absolue des constructions ne pourra excéder 4 mètres.

Dans les zones soumises aux risques d'inondation, cette hauteur pourra être augmentée de 1,50 mètres et ne devra pas excéder 5,50 mètres.

Toutefois, la hauteur absolue des constructions pourra être augmentée à 7 mètres sur 50% de l'emprise au sol autorisée.

**Dans les secteurs UCb et UCc**, la hauteur absolue des constructions ne pourra excéder 7 mètres. Toutefois, dans les zones soumises aux risques d'inondation, cette hauteur pourra être augmentée de 1,50 mètres et ne devra pas excéder 8,50 mètres.

**Dans les secteurs repérés au document graphique bénéficiant de majoration de volume constructible en zone UCc**, la hauteur absolue des constructions ne pourra excéder 9 mètres. Toutefois, dans les zones soumises aux risques d'inondation, cette hauteur pourra être augmentée de 1,50 mètres et ne devra pas excéder 10,50 mètres.

**Dans les secteurs UCa, UCb et UCc :**

- La hauteur absolue des garages et annexes ne pourra excéder 3,00 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage. Toutefois dans les zones à risque moyen d'inondation, cette hauteur sera augmentée de 1,50 mètres et ne devra pas excéder 4,50 mètres à l'égout du toit et 5,00 mètres au faîtage.
- La hauteur des murs d'encuvement des piscines, bassins et plans d'eau ne devra pas excéder 2,00 mètres au-dessus du sol existant.
- La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol existant.

**Hauteur frontale :**

La hauteur frontale des constructions est limitée à la hauteur absolue augmentée de 1,80 mètres.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol existant.

**Dispositions particulières dans les secteurs UCa, UCb et UCc:**

- La hauteur d'une extension pourra être la même que le bâtiment existant, même si la hauteur excède celle autorisée dans la zone,
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UC 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Dispositions générales :**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile ; l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum.

**Dispositions particulières :**

**1. Les toitures :**

Les terrasses tropéziennes sont interdites.

Les couvertures seront en tuiles canales ou en tuiles romanes, en harmonie de couleur avec les toitures anciennes hormis les toitures des garages visées à l'article UC 4.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve qu'elles soient plantées, gravillonnées ou dallées avec des matériaux nobles, naturels ou artificiels.

Les gardes corps seront conformes à la réglementation en vigueur.

Toutefois pour les constructions à usage de commerces et de services, il est autorisé :

- Les toitures métallique en métal apparent et à condition que les matériaux ne soient pas réfléchissants et que leurs couleurs soient en harmonie avec celles du secteur,

- les verrières,
- les toitures dont la pente maximale est de 30% pourront intégrer une couverture en tuiles canales ou romanes de ton rouge nuancé en harmonie de couleur avec les toitures anciennes.

### 2. Superstructures :

Une attention particulière devra être apportée quant à l'implantation et à la réalisation des installations techniques en superstructure, de façon à éviter la prolifération, désordre et aspect inesthétique. Les matériaux réfléchissants, hormis les verrières sont interdits.

### 3. Coloration :

Les enduits seront teintés dans la masse ou recevront un badigeon de couleur d'après le nuancier disponible en mairie (le blanc est interdit en grande surface). Les menuiseries et les ferronneries seront peintes (le vernis est interdit).

### 4. Capteurs solaires :

Ils sont autorisés dans la zone à condition qu'ils soient intégrés à la composition architecturale. Leur superficie ne pourra dépasser 50% de la superficie de la toiture.

### 5. Les clôtures :

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire-voie. Le mur bahut doit être soigneusement traité.

## ARTICLE UC 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Prescriptions relatives aux éléments de patrimoine bâti et paysager à protéger, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Pour l'ensemble des éléments repérés sur le document graphique, il sera fait application des dispositions définies à l'article 12 des dispositions générales du présent règlement.

## ARTICLE UC 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l'isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement, récupération des eaux pluviales des toitures pour l'arrosage des jardins et l'utilisation dans les sanitaires...) est encouragée.

Chaque nouvelle construction devra respecter les dispositions de la réglementation thermique (RT) en vigueur. Dans cette démarche, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovants en matière d'aspect et de techniques de construction pourra être autorisé sous réserve de respecter les sites et paysages et de s'y intégrer.

Par leur architecture et leur implantation, toutes les constructions neuves devront participer à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, capteurs solaires intégrés, etc.

## ARTICLE UC 12 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

### 1. Trame verte et bleue :

Pour l'ensemble des espaces inscrits dans la trame verte et bleue, il sera fait application des dispositions définies à l'article 18 des dispositions générales du présent règlement.

### 2. Espaces boisés classés

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

### 3. Préservation des arbres existants et nouvelles plantation

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 6 places de stationnement.

### 4. Surfaces minimales d'espaces verts

Dans le secteur UCa, un coefficient de végétalisation fixé à 60 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts,

Dans le secteur UCb, un coefficient de végétalisation fixé à 50 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts,

Dans le secteur UCc, un coefficient de végétalisation fixé à 30 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts.

## ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### Dispositions générales :

Les aires de stationnement, (y compris pour les "deux-roues"), et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le cas d'extension de constructions existantes, les normes ci-dessous ne s'appliqueront qu'aux extensions projetées.

### Stationnement des véhicules motorisés :

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou moins et une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée,
- pour les constructions à usage de commerces et de services, 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les hôtels, 1 place de stationnement pour 2 chambres,
- pour les restaurants, 3 places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant,
- pour les constructions à usage de bureau et de services, 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Stationnements des vélos :

Les ensembles neufs d'habitations (groupant au moins deux logements), équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos à raison de :

- Pour les logements jusqu'à deux pièces principales : 0,75m<sup>2</sup> par logement,
- Pour les logements de plus de deux pièces principales : 1,5m<sup>2</sup> par logement,

Toutefois, la superficie minimale de l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos sera de 3m<sup>2</sup>. Les bâtiments neufs à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement destiné aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements.



## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UC 14 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées, doivent être adaptées aux opérations desservies.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.

Tout projet d'aménagement de voies nouvelles doit garantir le confort des déplacements à pied et/ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements

### ARTICLE UC 15 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

#### Eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

#### Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable conformément à la réglementation en vigueur.

#### Eaux pluviales :

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

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

#### Autres réseaux :

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades ou enterrés lorsque cela est possible techniquement.

#### Collecte des ordures ménagères :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

### ARTICLE UC 16 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

La zone UD correspond à la zone urbaine à vocation résidentielle, situé en frange urbaine et dotée d'une forte valeur paysagère.

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations des sols ci-après :

- Les commerces et activités de service (Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma),
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (Industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition),
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes ou de résidences démontables,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UD 2,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les dépôts sauvages de toutes nature (ferrailles, matériaux de récupération ou de véhicules, ...).
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UD 2.

### ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- Les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics, Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens,
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, à condition que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas 2 mètres pour une superficie limitée à 500m<sup>2</sup>,
- Dans les sites de restanques, toute occupation de sol devra respecter le terrain naturel :
  - o Les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum ;
  - o Les dénivelés devront être aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes ;
  - o L'implantation des constructions devra être adaptée au principe des restanques.

Dans les secteurs soumis à un risque naturel d'inondation ou de mouvements de terrain, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 9 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU.



## ARTICLE UD 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Au titre l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme : pour toute réalisation (création ou réhabilitation) d'un programme de logements égal ou supérieur à 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation d'habitat, 30% au moins de la surface de plancher dédifiée à l'habitat de ce programme doit être affectée à des logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure).

Pour les emplacements réservés définis en application des dispositions de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme, les programmes respecteront les dispositions définies dans la pièce n°5b du PLU – « Liste des emplacements réservés pour mixité sociale ».

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE UD 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments et annexes doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres. Les piscines, bassins, et plans d'eau doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres des voies départementales et au moins égale à 3 mètres des voies communales.

Les garages peuvent être implantés :

- Dans les terrains situés au niveau de la chaussée : à une distance de 5 mètres de l'alignement.
- Dans les terrains situés en contre-haut des voies : à 2 mètres minimum en retrait de l'alignement. Ce recul peut être réduit si les conditions de visibilité sont suffisantes. De part et d'autre de leur entrée, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45°.
- Dans les terrains situés en contrebas des voies : dans une bande comprise entre l'alignement et 5 mètres des voies, à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée et qu'elle soit agrémentée de plantations.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article sous réserve de respecter l'alignement fixé par l'autorité compétente.

### ARTICLE UD 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments, garages et annexes peuvent s'implanter :

- à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres,
- sur les limites séparatives à condition que la nouvelle construction s'adosse à un bâtiment en bon état construit sur le terrain voisin et sur la limite séparative, ou si deux constructions nouvelles s'édifient simultanément.

Les piscines, bassins et plans d'eau doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

## **ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UD 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur UD, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 9 % de la totalité de l'unité foncière.

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article.

## **ARTICLE UD 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Hauteur absolue :**

Dans le secteur UD, la hauteur absolue des constructions ne pourra excéder 4 mètres.

Toutefois :

- la hauteur absolue des constructions pourra être augmentée à 7 mètres sur 50% de l'emprise au sol autorisée,
- dans les zones soumises aux risques d'inondation, cette hauteur pourra être augmentée de 1,50 mètres et ne devra pas excéder 8,50 mètres.

La hauteur absolue des garages et annexes ne pourra excéder 3,00 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faitage. Toutefois dans les zones à risque moyen d'inondation, cette hauteur sera augmentée de 1,50 mètres et ne devra pas excéder 4,50 mètres à l'égout du toit et 5,00 mètres au faitage.

La hauteur des murs d'encuvement des piscines, bassins et plans d'eau ne devra pas excéder 2,00 mètres au-dessus du sol existant.

### **Hauteur frontale :**

La hauteur frontale des constructions est limitée à la hauteur absolue augmentée de 1,80 mètres.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol existant.

### **Dispositions particulières :**

- La hauteur d'une extension pourra être la même que le bâtiment existant, même si la hauteur excède celle autorisée dans la zone,
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UD 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Dispositions générales :**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile; l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum.

### **Dispositions particulières :**

### 1. Les toitures :

Les terrasses "tropéziennes" seront interdites.

Les couvertures seront en tuiles canales ou en tuiles romanes, en harmonie de couleur avec les toitures anciennes.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve qu'elles soient plantées, gravillonnées ou dallées avec des matériaux nobles, naturels ou artificiels.

Les gardes corps seront conformes à la réglementation en vigueur.

Toutefois, pour les constructions à usage d'équipements collectifs, de commerces et de services, il est autorisé :

- les toitures métalliques en métal apparent et à condition que les matériaux ne soient pas réfléchissants et que leurs couleurs soient en harmonie avec celles du secteur,
- les verrières,
- les toitures dont la couverture seront en tuiles canales ou romanes, de ton rouge nuancé en harmonie de couleur avec les toitures anciennes.

### 2. Superstructures :

Une attention particulière devra être apportée quant à l'implantation et à la réalisation des installations techniques en superstructure, de façon à éviter la prolifération, désordre et aspect inesthétique. Les matériaux réfléchissants hormis les verrières, sont interdits.

### 3. Coloration :

Les enduits seront teintés dans la masse ou recevront un badigeon de couleur d'après le nuancier disponible en mairie (le blanc est interdit en grande surface). Les menuiseries et les ferronneries seront peintes (le vernis est interdit).

### 4. Capteurs solaires :

Ils sont autorisés à condition d'être intégrés dans la composition architecturale et le site. Leur surface est limitée à 50% de la surface de la toiture sur laquelle ils s'implantent.

### 5. Les clôtures :

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de clôture-voie. Le mur bahut doit être soigneusement traité.



## ARTICLE UD 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Prescriptions relatives aux éléments de patrimoine bâti et paysager à protéger, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Pour l'ensemble des éléments repérés sur le document graphique, il sera fait application des dispositions définies à l'article 12 des dispositions générales du présent règlement.

## ARTICLE UD 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l'isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement, récupération des eaux pluviales des toitures pour l'arrosage des jardins et l'utilisation dans les sanitaires...) est encouragée.

Chaque nouvelle construction devra respecter les dispositions de la réglementation thermique (RT) en vigueur. Dans cette démarche, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovants en matière d'aspect et de techniques de construction pourra être autorisé sous réserve de respecter les sites et paysages et de s'y intégrer.

Par leur architecture et leur implantation, toutes les constructions neuves devront participer à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, capteurs solaires intégrés, etc.

## **ARTICLE UD 12 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### **1. Trame verte et bleue :**

Pour l'ensemble des espaces inscrits dans la trame verte et bleue, il sera fait application des dispositions définies à l'article 18 des dispositions générales du présent règlement.

### **2. Espaces boisés classés**

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

### **3. Préservation des arbres existants et nouvelles plantation**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 6 places de stationnement.

### **4. Surfaces minimales d'espaces verts**

Dans le secteur UD, un coefficient de végétalisation fixé à 60 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts.

## **ARTICLE UD 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **Dispositions générales :**

Les aires de stationnement, (y compris pour les "deux-roues"), et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le cas d'extension de constructions existantes, les normes ci-dessous ne s'appliqueront qu'aux extensions projetées.

### **Stationnement des véhicules motorisés :**

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou moins et une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

### **Stationnements des vélos :**

Les ensembles neufs d'habitations (groupant au moins deux logements), équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos à raison de :

- Pour les logements jusqu'à deux pièces principales : 0,75m<sup>2</sup> par logement,
- Pour les logements de plus de deux pièces principales : 1,5m<sup>2</sup> par logement,

Toutefois, la superficie minimale de l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos sera de 3m<sup>2</sup>. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UD 14 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées, doivent être adaptées aux opérations desservies.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.

Tout projet d'aménagement de voies nouvelles doit garantir le confort des déplacements à pied et/ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

### ARTICLE UD 15 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

#### Eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

#### Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées, doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur. Ils doivent être conçus de façon à pouvoir mettre le circuit hors réseau et permettre un raccordement direct au réseau public si un futur réseau public venait à être réalisé.

Une étude spécifique, à la parcelle, de l'aptitude des sols à l'assainissement devra être systématiquement réalisée conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.

#### Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

#### Autres réseaux :

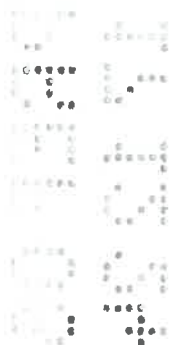
Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades ou enterrés lorsque cela est possible techniquement.

#### Collecte des ordures ménagères :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

## ARTICLE UD 16 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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



# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

*La zone UE correspond à la zone à vocation principale d'équipements d'intérêt collectif et services publics.*

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations des sols ci-après :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article UE 2,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les serres,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes ou de résidences démontables,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UE 2,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les dépôts sauvages de toutes nature (ferrailles, matériaux de récupération ou de véhicules, ...).
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UE 2.

### ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à la surveillance des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens,
- Les établissements d'hébergement collectifs,
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.

**Dans les secteurs soumis à un risque naturel d'inondation ou de mouvements de terrain, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 9 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU.**



## **ARTICLE UE 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé.

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UE 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les bâtiments peuvent s'implanter sur l'alignement existant ou futur ou à une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, les aménagements et agrandissements des constructions existantes pourront être implantés à une distance des voies et emprises publiques identique au bâtiment existant, même si cette distance est inférieure à 3 mètres et à condition de ne pas réduire le retrait existant.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles du présent article sous réserve de respecter l'alignement fixé par l'autorité compétente.

### **ARTICLE UE 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles du présent article.

### **ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé.

### **ARTICLE UE 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UE 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions devra être en harmonie avec l'intérêt des lieux, des sites et des paysages.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol existant.  
La hauteur et la nature des clôtures pourront être adaptées en fonction d'impératifs de sécurité.

## ARTICLE UE 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile; l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum.

### Dispositions particulières :

#### 1. Les toitures :

Les terrasses "tropéziennes" seront interdites.

Les couvertures seront en tuiles canales ou en tuiles romanes, en harmonie de couleur avec les toitures anciennes.

Les toitures ferrasses sont autorisées sous réserve qu'elles soient plantées, gravillonnées ou dallées avec des matériaux nobles, naturels ou artificiels.

Les gardes corps seront conformes à la réglementation en vigueur.

Toutefois, il est autorisé :

- les toitures métalliques en métal apparent et à condition que les matériaux ne soient pas réfléchissants et que leurs couleurs soient en harmonie avec celles du secteur,
- les verrières,
- les toitures dont la couverture seront en tuiles canales ou romanes, de ton rouge nuancée (pente 30 % maximum) en harmonie de couleur avec les toitures anciennes.
- Les matériaux réfléchissants hormis les verrières, sont interdits.



#### 2. Superstructures :

Une attention particulière devra être apportée quant à l'implantation et à la réalisation des installations techniques en superstructure, de façon à éviter la prolifération, désordre et aspect inesthétique.

#### 3. Coloration :

Les enduits seront teintés dans la masse ou recevront un badigeon de couleur d'après le nuancier disponible en mairie (le blanc est interdit en grande surface). Les menuiseries et les ferronneries seront peintes (le vernis est interdit).

#### 4. Capteurs solaires :

Ils sont autorisés à condition d'être intégrés dans la composition architecturale et le site. Leur surface est limitée à 50% de la surface de la toiture sur laquelle ils s'implantent.

#### 5. Les clôtures :

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire-voie. Le mur bahut doit être soigneusement traité.

## ARTICLE UE 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l'isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement, récupération des eaux pluviales des toitures pour l'arrosage des jardins et l'utilisation dans les sanitaires...) est encouragée.

Chaque nouvelle construction devra respecter les dispositions de la réglementation thermique (RT) en vigueur. Dans cette démarche, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovants en matière d'aspect et de techniques de construction pourra être autorisé sous réserve de respecter les sites et paysages et de s'y intégrer.

Par leur architecture et leur implantation, toutes les constructions neuves devront participer à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, capteurs solaires intégrés, etc.

## **ARTICLE UE 12 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### **1. Préservation des arbres existants et nouvelles plantation**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 6 places de stationnement.

### **2. Surfaces minimales d'espaces verts**

Un coefficient de végétalisation fixé à 10 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts.

## **ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **Dispositions générales :**

Les aires de stationnement, (y compris pour les "deux-roues"), et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le cas d'extension de constructions existantes, les normes ci-dessous ne s'appliqueront qu'aux extensions projetées.

### **Stationnement des véhicules motorisés :**

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou moins et une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée,
- pour les établissements hospitaliers, les cliniques et établissements médicaux-sociaux : 1 place de stationnement pour 3 lits,

- pour les établissements scolaires : 1 place par classe,
- pour les établissements recevant du public, 1 place de stationnement pour 10 personnes pouvant être accueillies,
- pour les crèches : 1 place pour 4 enfants accueillis,
- pour les constructions à usage de bureau et de services, 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Stationnements des vélos :**

Les ensembles neufs d'habitations (groupant au moins deux logements), équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos à raison de :

- Pour les logements jusqu'à deux pièces principales : 0,75m<sup>2</sup> par logement,
- Pour les logements de plus de deux pièces principales : 1,5m<sup>2</sup> par logement,

Toutefois, la superficie minimale de l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos sera de 3m<sup>2</sup>. Les bâtiments neufs à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement destiné aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements.

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE UE 14 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées, doivent être adaptées aux opérations desservies.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.

Tout projet d'aménagement de voies nouvelles doit garantir le confort des déplacements à pied et/ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements

### **ARTICLE UE 15 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS**

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux pluviales :**

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

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

**Autres réseaux :**

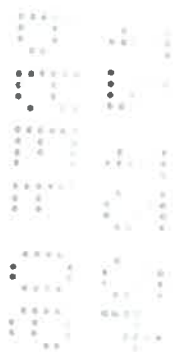
Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades ou enterrés lorsque cela est possible techniquement.

**Collecte des ordures ménagères :**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

**ARTICLE UE 16 – CONDITIONS DE DESERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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



# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

*La zone UZ correspond aux zones d'activités de la commune.*

*Elle comprend deux sous-secteurs :*

- *UZa qui concerne l'ensemble des zones d'activités artisanales et industrielles sur la commune,*
- *UZg comprenant les espaces bâtis à vocation d'activités de la carrière.*

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE UZ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Dans les zones UZa et UZg,** sont interdites les occupations et utilisations des sols ci-après :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article UZ 2,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les serres,
- Les centres de congrès et d'exposition,
- Les salles de spectacle,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes ou de résidences démontables,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UZ 2,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts sauvages de toutes nature (ferrailles, matériaux de récupération ou de véhicules, ...).
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UZ 2.

**Dans la zone UZa,** sont interdites les destinations et sous-destinations des constructions ci-après :

- Les restaurants, à l'exception de celles visée à l'article UZ 2.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique,
- Les cinémas.

**Dans la zone UZg,** sont interdites les destinations et sous-destinations des constructions ci-après :

- Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôts autres que celles visées à l'article UZ 2,
- 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).

### ARTICLE UZ 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les zones UZa et UZg :

- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à la surveillance des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation,
- Les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics,



- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens,
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, à condition que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas 2 mètres pour une superficie limitée à 500m<sup>2</sup>.

Dans la zone UZa, sont autorisées sous conditions les constructions à vocation de restauration dans la limite de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans la zone UZg, sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt liées et nécessaires à l'activité des entreprises exploitant les gisements de matériaux,
- Les carrières et les installations classées qui sont liées à leur exploitation sont autorisées à condition de satisfaire aux obligations réglementaires édictées par le code minier en ce qui concerne la remise en état des sols en fin d'exploitation en vue de pouvoir être réaménagées,

**Dans les secteurs soumis à un risque naturel d'inondation ou de mouvements de terrain**, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 9 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU.

### **ARTICLE UZ 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé.

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UZ 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à 5 mètres.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles du présent article sous réserve de respecter l'alignement fixé par l'autorité compétente.

### **ARTICLE UZ 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans la zone UZa, les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

Dans la zone UZg, cet article est non réglementé.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles du présent article sous réserve de respecter l'alignement fixé par l'autorité compétente.

## ARTICLE UZ 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

## ARTICLE UZ 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UZa, l'emprise maximale autorisée pour la construction est de 50 %.

Dans la zone UZg, cet article est non réglementé.

La règle d'emprise au sol ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE UZ 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UZa, la hauteur absolue des constructions ne pourra excéder 9 mètres. Toutefois, dans les zones soumises aux risques d'inondation, cette hauteur pourra être augmentée de 1,50 mètres et ne devra pas excéder 10,50 mètres.

Pour les ouvrages de superstructures répondant à des impératifs techniques dûment justifiés, cette hauteur pourra être portée à 12 mètres maximum dans la limite de 20 % de l'emprise au sol autorisée dans la zone.

Dans la zone UZg, cet article est non réglementé.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol existant.

La hauteur et la nature des clôtures pourront être adaptées en fonction d'impératifs de sécurité.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE UZ 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile; l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum.

### Dispositions particulières :

#### 1. Les toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve qu'elles soient plantées, gravillonnées ou dallées avec des matériaux nobles, naturels ou artificiels.

Les gardes corps seront conformes à la réglementation en vigueur.

#### 2. Superstructures :

Une attention particulière devra être apportée quant à l'implantation et à la réalisation des installations techniques en superstructure, de façon à éviter la prolifération, désordre et aspect inesthétique.

#### 3. Capteurs solaires :

Ils sont autorisés à condition d'être intégrés dans la composition architecturale et le site.

#### 4. Les clôtures :

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire-voie. Le mur bahut doit être soigneusement traité.

## **ARTICLE UZ 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER**

Non réglementé.

## **ARTICLE UZ 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l'isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement, récupération des eaux pluviales des toitures pour l'arrosage des jardins et l'utilisation dans les sanitaires...) est encouragée.

Chaque nouvelle construction devra respecter les dispositions de la réglementation thermique (RT) en vigueur. Dans cette démarche, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovants en matière d'aspect et de techniques de construction pourra être autorisé sous réserve de respecter les sites et paysages et de s'y intégrer.

Par leur architecture et leur implantation, toutes les constructions neuves devront participer à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, capteurs solaires intégrés, etc.

## **ARTICLE UZ 12 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### **T Trame verte et bleue :**

Pour l'ensemble des espaces inscrits dans la trame verte et bleue, il sera fait application des dispositions définies à l'article 18 des dispositions générales du présent règlement.

### **2. Espaces libres**

Tout espace libre de toute occupation doit être traité en espace vert.

### **3. Surfaces minimales d'espaces verts**

Un coefficient de végétalisation fixé à 10 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts.

## **ARTICLE UZ 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **Dispositions générales :**

Les aires de stationnement, (y compris pour les "deux-roues"), et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci doivent être réalisées sur le terrain d'assiette.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le cas d'extension de constructions existantes, les normes ci-dessous ne s'appliqueront qu'aux extensions projetées.

### **Stationnement des véhicules motorisés :**

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou moins et une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée,
- pour les constructions à usage de bureaux, de commerce et d'artisanat, 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les constructions à usage industriel, 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. À ces places s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

### **Stationnements des vélos :**

Les ensembles neufs d'habitations (groupant au moins deux logements), équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos à raison de :

- Pour les logements jusqu'à deux pièces principales : 0,75m<sup>2</sup> par logement,
- Pour les logements de plus de deux pièces principales : 1,5m<sup>2</sup> par logement,

Toutefois, la superficie minimale de l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos sera de 3m<sup>2</sup>. Les bâtiments neufs à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement destiné aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements.

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE UZ 14 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Les voies d'accès à la carrière doivent être goudronnées ou traitées de manière à éviter le maximum de poussière.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées, doivent être adaptées aux opérations desservies.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.

Tout projet d'aménagement de voies nouvelles doit garantir le confort des déplacements à pied et/ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

### **ARTICLE UZ 15 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS**

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les installations classées et les établissements industriels, tout rejet sera soumis à un traitement préalable conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux pluviales :**

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

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

**Autres réseaux :**

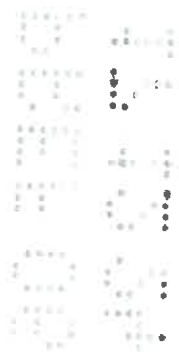
Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades ou enterrés lorsque cela est possible techniquement.

**Collecte des ordures ménagères :**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

**ARTICLE UZ 16 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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



## TITRE III

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

(ZONES A)





# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

*La zone A correspond aux secteurs à vocation agricole de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

### ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les travaux et aménagements destinés à pallier les risques,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- Les points de vente de produits agricoles locaux issus de l'exploitation,
- Les constructions ou installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ,
- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes :
  - o dans une limite d'augmentation de 30% de la surface de plancher existante sans que la surface de plancher totale de la construction après extension ne mesure plus de 200 m<sup>2</sup>,
  - o dans un rayon de 25 mètres autour de la construction existante.
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher et dans un rayon de 25 mètres autour de la construction existante,
- Les serres liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les travaux d'entretien et de réhabilitation des bâtiments à usage agricole existants,
- Dans les sites de restanques, toute occupation de sol devra respecter le terrain naturel :
- Les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum ;
- Les dénivelés devront être aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes ;
- L'implantation des constructions devra être adaptée au principe des restanques,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition :
  - qu'ils soient strictement indispensables et nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans la zone,
  - qu'ils s'intègrent correctement dans le site et n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants.

Dans les secteurs soumis à un risque naturel d'inondation ou de mouvements de terrain, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 9 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU.

### ARTICLE A 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE A 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Les bassins doivent s'implanter à une distance de l'alignement égale à 3 mètres.

Les serres doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à leur hauteur, ou au moins égale à 3 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article, sous réserve de respecter l'alignement fixé par l'autorité compétente.

### ARTICLE A 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

Les bassins doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

Les serres doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article.

### ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

### ARTICLE A 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

### ARTICLE A 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### Hauteur absolue :

La hauteur absolue des constructions ne pourra excéder 7 mètres.

La hauteur des murs d'encuvement, des bassins ne pourra excéder 2 mètres au-dessus du sol existant.

La hauteur des serres mesurée au faitage ne devra pas excéder 5,00 mètres.

#### Hauteur frontale :

La hauteur frontale des constructions est limitée à la hauteur absolue augmentée de 1,80 mètres.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE A 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Dispositions générales :**

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

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile ; l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum.

## **ARTICLE A 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER**

Prescriptions relatives aux éléments de patrimoine bâti et paysager à protéger, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Pour l'ensemble des éléments repérés sur le document graphique, il sera fait application des dispositions définies à l'article 12 des dispositions générales du présent règlement.

## **ARTICLE A 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l'isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement, récupération des eaux pluviales des toitures pour l'arrosage des jardins et l'utilisation dans les sanitaires...) est encouragée.

Chaque nouvelle construction devra respecter les dispositions de la réglementation thermique (RT) en vigueur. Dans cette démarche, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovants en matière d'aspect et de techniques de construction pourra être autorisé sous réserve de respecter les sites et paysages et de s'y intégrer.

## **ARTICLE A 12 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### **1. Trame verte et bleue :**

Pour l'ensemble des espaces inscrits dans la trame verte et bleue, il sera fait application des dispositions définies à l'article 18 des dispositions générales du présent règlement.

## **ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE A 14 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées, doivent être adaptées aux opérations desservies.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.

### ARTICLE A 15 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

#### Eau potable :

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

#### Eaux usées :

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur. Ils doivent être conçus de façon à pouvoir mettre le circuit hors réseau et permettre un raccordement direct au réseau public si un futur réseau public venait à être réalisé.

Une étude spécifique, à la parcelle, de l'aptitude des sols à l'assainissement devra être systématiquement réalisée conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement. L'évacuation d'eaux usées traitées ou non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### Eaux pluviales :

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

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

#### Collecte des ordures ménagères :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

## ARTICLE A 16 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



## TITRE IV

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

(ZONES N)





## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N délimite les zones naturelles et les zones forestières de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques naturels.

A l'intérieur de la zone N, des zones naturelles spécifiques sont identifiées :

- Na, correspondant au camping et gîtes touristiques,
- Nb, correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage,
- Nd, correspondant au cimetière,
- Ng, correspondant au site d'exploitation de la carrière,
- Ne, correspondant à des activités de sports et loisirs et des aires de stationnement,
- Ndt, correspondant à la déchetterie intercommunale.

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les destinations, occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 et non conformes à la vocation de la zone sont interdites.

#### ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les zones N, Na, Nb, Nd, Ng, Ne, Ndt :

- Les travaux et aménagements destinés à pallier les risques,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Dans les sites de restanques, toute occupation de sol devra respecter le terrain naturel :
  - Les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum,
  - Les dénivelés devront être aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes.
- L'implantation des constructions devra être adaptée au principe des restanques,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition :
  - qu'ils soient strictement indispensables et nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans la zone,
  - qu'ils s'intègrent correctement dans le site et n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants

Dans la zone N :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière existante, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- Les travaux d'entretien et de réhabilitation des bâtiments à usage agricole existants, y compris les serres liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes :
  - o dans une limite d'augmentation de 30% de la surface de plancher existante sans que la surface de plancher totale de la construction après extension ne mesure plus de 200 m<sup>2</sup>,
  - o dans un rayon de 25 mètres autour de la construction existante.
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher et dans un rayon de 25 mètres autour de la construction existante.

Dans la zone Na :

- Les travaux et aménagements liés et nécessaires au fonctionnement et à la gestion des campings,
- Les constructions à destination d'habitation de fonction liées et nécessaires aux activités admises dans la zone dans la limite de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes dans une limite d'augmentation de 30% de la surface de plancher existante sans que la surface de plancher totale de la construction après extension ne mesure plus de 150 m<sup>2</sup>.
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage.

Dans la zone Nb :

- Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage,
- Les constructions à destination d'habitation de fonction liées et nécessaires aux activités admises dans la zone dans la limite de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans la zone Nd :

- Les travaux et aménagements liés et nécessaires au fonctionnement et à la gestion des cimetières,
- Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités funéraires,
- Les aires de stationnement qui leur sont liées.

Dans la zone Ng :

- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux travaux et aménagement des exploitations de gisement de matériaux et aux obligations de remise en état des carrières et aussi celles rentrant dans le cadre de la valorisation externe et interne des matériaux et déchets non dangereux et inertes,
- Les constructions et installations nécessaires aux activités de carrière, y compris au traitement et broyage des matériaux inertes.

Dans la zone Ne :

- Les installations et aménagements liées et nécessaires aux aires de loisirs et de sports de pleine nature,
- Les installations et aménagements nécessaires pour des aires de stationnement,
- les aménagements et adaptations des installations, aires de stationnement et équipements existants destinés à mieux répondre à leur vocation et à s'adapter aux règles en vigueur.

Dans la zone Ndt :

- Les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires à la déchetterie et aux activités liées.

Dans les secteurs soumis à un risque naturel d'inondation ou de mouvements de terrain, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 9 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU.

### **ARTICLE N 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE N 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Les bassins doivent s'implanter à une distance de l'alignement égale à 3 mètres.

Les serres doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à leur hauteur, ou au moins égale à 3 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article, sous réserve de respecter l'alignement fixé par l'autorité compétente.

### **ARTICLE N 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

Les bassins doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

Les serres doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article.

### **ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé.

### **ARTICLE N 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE N 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **Hauteur absolue :**

La hauteur absolue des constructions ne pourra excéder 7 mètres.

La hauteur des murs d'encuvement, des bassins ne pourra excéder 2 mètres au-dessus du sol existant.

La hauteur des serres mesurée au faîtage ne devra pas excéder 5,00 mètres.

#### **Hauteur frontale :**

La hauteur frontale des constructions est limitée à la hauteur absolue augmentée de 1,80 mètres.  
Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE N 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions et aménagement doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire-voie. Le mur bahut doit être soigneusement traité.

## **ARTICLE N 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER**

Prescriptions relatives aux éléments de patrimoine bâti et paysager à protéger, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Pour l'ensemble des éléments repérés sur le document graphique, il sera fait application des dispositions définies à l'article 12 des dispositions générales du présent règlement.

## **ARTICLE N 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l'isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement, récupération des eaux pluviales des toitures pour l'arrosage des jardins et l'utilisation dans les sanitaires...) est encouragée.

Chaque nouvelle construction devra respecter les dispositions de la réglementation thermique (RT) en vigueur. Dans cette démarche, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovants en matière d'aspect et de techniques de construction pourra être autorisé sous réserve de respecter les sites et paysages et de s'y intégrer.

Par leur architecture et leur implantation, toutes les constructions neuves devront participer à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, capteurs solaires intégrés, etc.

## **ARTICLE N 12 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### **1. Trame verte et bleue :**

Pour l'ensemble des espaces inscrits dans la trame verte et bleue, il sera fait application des dispositions définies à l'article 18 des dispositions générales du présent règlement.

### **2. Espaces boisés classés**

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

### **3. Préservation des arbres existants et nouvelles plantation**

Dans la mesure du possible, les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises dans la zone, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes

### **4. Espaces libres**

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts.

## **ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les parcelles concernées en dehors des voies de circulation.  
Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur.

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE N 14 – ACCES ET VOIRIE**

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération envisagée, assurer la sécurité des usagers de ces voies et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

### **ARTICLE N 15 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS**

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.  
A défaut de réseau public, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

#### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.  
Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable conformément à la réglementation en vigueur.  
Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées, doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur. Ils doivent être conçus de façon à pouvoir mettre le circuit hors réseau et permettre un raccordement direct au réseau public si un futur réseau public venait à être réalisé.  
Une étude spécifique, à la parcelle, de l'aptitude des sols à l'assainissement devra être systématiquement réalisée conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.  
L'évacuation d'eaux usées traitées ou non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.  
En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.  
En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

#### **Collecte des ordures ménagères :**

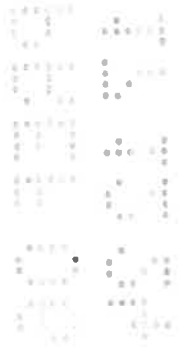
Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

**ARTICLE N 16 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



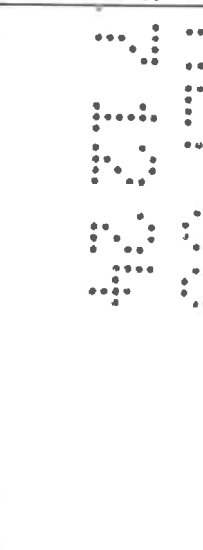





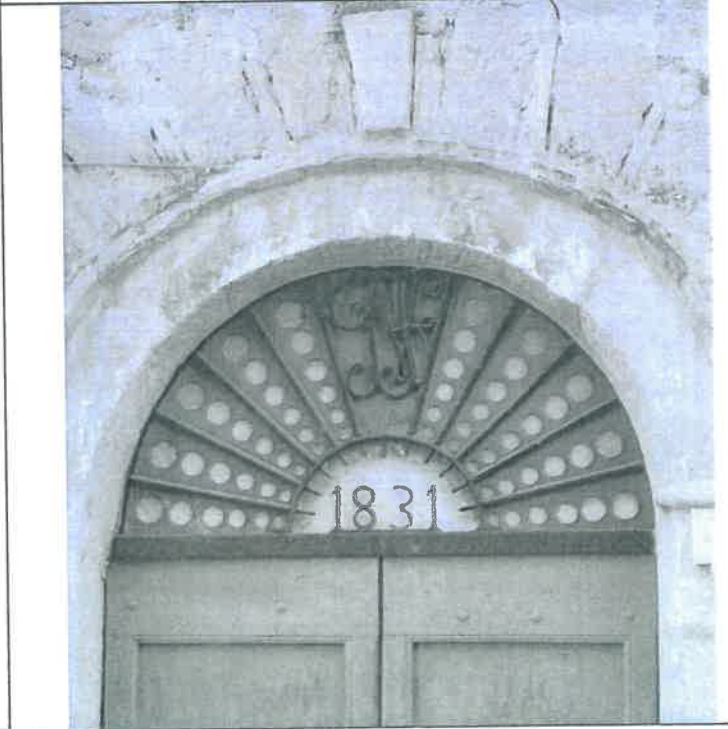
# ANNEXES





Patrimoine bâti à protéger  
L.151-19 du CU

<p><b>1</b></p>	<p>CALVAIRE CHEMIN DE SAINTE-HELENE - SECTION BI</p>			
<p><b>2</b></p>	<p>CALVAIRE ROUTE DE SCLOS - RD 115</p>			
<p><b>3</b></p>	<p>CALVAIRE CHEMIN DU CASTEL / CHEMIN DE PIVOLA - SECTION BF</p>			

4	<p>ORNEMENTATION          FAÇADE          PLACE DU MURIER /          RD715- PARCELLE AP          232</p>	
5	<p>ORNEMENTATION          FAÇADE          PAUL D'ORTOLI -          PARCELLE AP 200          PLACE REPUBLIQUE</p>	
6	<p>ORNEMENTATION          FAÇADE          CHEMIN DU CASTEL-          PARCELLE BI 173</p>	
7	<p>ORNEMENTATION          FAÇADE          ROUTE DE SCLOS -          PARCELLE BH 60</p>	

8

ORATOIRE  
ROUTE DE LA VERNEA /  
LES MOUCHETTES -  
PARCELLE BS 131

